Les
PUBLICATIONS
DU QUÉBEC

Société d'habitation du Québec

Rapport annuel 1985

Québec

Le contenu de cette publication a été rédigé par la
Société d'habitation du Québec.

Cette édition a été produite par
Les Publications du Québec.

Dépôt légal - 4e trimestre 1986
Bibliothèque nationale du Québec
ISBN-2-551-08794-5
ISSN-0714-6159

© Gouvernement du Québec

Monsieur Pierre Laurin
Président de l'Assemblée nationale
Édifice Pamphile-Le May
Québec

Monsieur le Président,

J'ai l'honneur de vous présenter le rapport annuel de la Société d'habitation du Québec pour l'année 1985.

Veuillez agréer, Monsieur le Président, l'expression de mes sentiments respectueux.

Le ministre des Affaires municipales,
Responsable de l'Habitation

André Bourbeau

Québec, 2 juillet 1986

Monsieur André Bourbeau
Ministre des Affaires municipales
Responsable de l'Habitation
Gouvernement du Québec
Québec

Monsieur le Ministre,

Je vous transmets le rapport annuel de la Société d'habitation du Québec pour l'année 1985.

En annexe, selon les exigences de notre loi, vous trouverez le rapport du Vérificateur général.

Veuillez agréer, Monsieur le Ministre, l'expression de ma considération distinguée.

Le président par intérim,

Jean-Paul Beaulieu

Québec, 27 juin 1986

Table des matières

Message du président 11

Le mandat de la Société 13

Organigramme de la Société au 31 décembre 1985 14

Le personnel de direction 15

Les ressources humaines 16

Chapitre 1
La structure administrative 17

1.1 Le Secrétariat 17

1.2 Le Service juridique 17

1.3 La Direction de l'évaluation et des normes 18

1.4 La Direction de la vérificaton interne 18

1.5 Le Bureau du contrôleur 19

1.6 La Direction générale du financement et de l'administration 20

1.6.1 La Direction du personnel 20

1.6.2 La Direction de l'informatique 20

1.6.3 La Direction des communications 20

1.6.4 La Direction du budget et des ressources matérielles 21

1.6.5 La Direction du financement 21

1.6.6 La Direction des contrats 21

1.7 La Direction générale du bâtiment 22

1.7.1 Le Bureau de Québec 22

1.7.2 Le Bureau de Montréal 22

1.7.3 L'habitation nordique 22

1.8 La Direction générale de la gestion des programmes 23

1.8.1 La Direction des programmes d'aide aux organismes communautaires et à la restauration 23

1.8.2 La Direction des programmes d'aide aux personnes 23

1.8.3 La Direction de la supervision des OMH 23

Chapitre 2
Les activités et les réalisations 25

2.1 Le programme d'habitation à loyer modique 25

2.1.1 La construction et l'achat d'habitations à loyer modique 25

2.1.2 Le recyclage d'édifices 30

2.1.3 L'habitation nordique 31

2.1.4 La gestion des habitations à loyer modique 33

2.2 Les programmes d'aide aux personnes 35

2.2.1 Le programme d'aide à l'accession à la propriété résidentielle 35

2.2.2 Le programme d'allocation logement aux personnes âgées (Logirente) 36

2.2.3 Le programme de supplément au loyer 37

2.2.4 La Loi sur l'habitation familiale 38

2.2.5 Le programme de relance de la construction domiciliaire (Corvée-Habitation) 39

2.3 Les programmes d'aide aux organismes communautaires et à la restauration 40

2.3.1 Le programme d'aide à la restauration résidentielle (Loginove) 40

2.3.2 Le programme d'encouragement québécois à la restauration résidentielle (Équerre) 41

2.3.3 Le programme d'aide au logement populaire (Logipop) 42

2.3.3.1 Aide financière 42

2.3.3.2 Aide technique 44

Chapitre 3
La Société de gestion immobilière SHQ (SGI-SHQ) 47

Chapitre 4
La situation financière 49

Les états financiers 51

Liste des tableaux

Tableau I Organigramme de la Société **14**

Tableau II Ressources humaines **16**

Tableau III Organigramme de la Direction générale du financement et de l'administration **20**

Tableau IV Organigramme de la Direction générale du bâtiment **22**

Tableau V Organigramme de la Direction générale de la gestion des programmes **23**

Tableau VI Évolution des interventions de la SHQ depuis 1983 **26**

Tableau VII Programme d'habitation à loyer modique. Sommaire des mises en chantier et des parachèvements de 1983 à 1985 **27**

Tableau VIII Ensemble des programmes d'habitation à loyer modique. Sommaire des engagements financiers de 1968 à 1985 **28**

Tableau IX Programme d'habitation à loyer modique. Sommaire des engagements financiers de 1968 à 1985 **29**

Tableau X Programme d'habitation à loyer modique. Édifices vacants offerts à la Société à des fins de recyclage en 1985 **31**

Tableau XI Programme d'habitation à loyer modique. Habitation nordique. Programmation 1982 à 1984 inclusivement **32**

Tableau XII Programme d'habitation à loyer modique. Habitation nordique. Programmation 1985 **33**

Tableau XIII Les habitations à loyer modique. Évolution du parc HLM et du nombre d'OMH de 1983 à 1985 **34**

Tableau XIV Les habitations à loyer modique. Déficit d'exploitation 1985 et contributions de chacun des gouvernements concernés **35**

Tableau XV Les habitations à loyer modique. Évolution des coûts mensuels moyens d'un logement à loyer modique de 1983 à 1985, selon les prévisions budgétaires des OMH **35**

Tableau XVI Les habitations à loyer modique. Évolution des revenus mensuels d'un logement à loyer modique de 1983 à 1985, selon les prévisions budgétaires des OMH **35**

Tableau XVII Programme d'aide aux personnes. Programme d'aide à l'accession à la propriété résidentielle. Types de propriétés subventionnées et répartition des montants de subvention depuis l'entrée en vigueur du programme **36**

Tableau XVIII Programme d'aide aux personnes. Programme d'allocation logement en faveur des personnes âgées (Logirente). Répartition par type de clientèle pour 1984-1985 **37**

Tableau XIX Programme d'aide aux personnes. Programme d'allocation logement en faveur des personnes âgées (Logirente). Statistiques comparatives pour 1985 par rapport à 1984 **37**

Tableau XX Programme d'aide aux personnes. Programme de supplément au loyer. Répartition de la clientèle par catégorie et par type d'organisme au 31 décembre 1985 **38**

Tableau XXI Programme d'aide aux personnes. Programme de supplément au loyer. Nombre d'organismes et de logements subventionnés de 1983 à 1985 **38**

Tableau XXII Programme d'aide aux personnes. Application de la Loi sur l'habitation familiale de 1983 à 1985 **39**

Tableau XXIII Programme d'aide aux organismes communautaires et à la restauration. Programme Loginove. Dossiers autorisés en 1985 **40**

Tableau XXIV Programme d'aide aux organismes communautaires et à la restauration. Programme Loginove. Dossiers autorisés depuis le début du programme selon que les travaux sont en cours ou terminés, au 31 décembre 1985 **41**

Tableau XXV Programme d'aide aux organismes communautaires et à la restauration. Programme Équerre, phase II. Valeur des bâtiments selon leur type **41**

Tableau XXVI Programme d'aide aux organismes communautaires et à la restauration. Programme Équerre, phase II. Dossiers autorisés en 1985 **42**

Tableau XXVII Programme d'aide aux organismes communautaires et à la restauration. Programme Logipop. Subventions de démarrage versées jusqu'au 31 décembre 1985 **43**

Tableau XXVIII Programme d'aide aux organismes communautaires et à la restauration. Programme Logipop. Subventions de capital versées jusqu'au 31 décembre 1985 **43**

Tableau XXIX Programme d'aide aux organismes communautaires et à la restauration. Programme Logipop. Évolution du nombre de logements réalisés selon le type de projet de 1983 à 1985 **43**

Tableau XXX Programme d'aide aux organismes communautaires et à la restauration. Programme Logipop «intégré» (participation unique des programmes québécois). Subventions de capital versées au 31 décembre 1985 **44**

Tableau XXXI Programme d'aide aux organismes communautaires et à la restauration. Programme Logipop. Évolution du nombre de logements réalisés avec la participation financière du programme fédéral 56.1 **44**

Tableau XXXII Programme d'aide aux organismes communautaires et à la restauration. Programme Logipop. Groupes de ressources techniques: subventions de fonctionnement depuis la mise en oeuvre du programme et aide financière additionnelle **45**

Liste des graphiques

Graphique 1 Programme d'habitation à loyer modique. Logements mis en chantier et parachevés de 1983 à 1985 **27**

Graphique 2 Programme d'habitation à loyer modique. Sommaire des engagements de 1976 à 1985 **30**

Graphique 3 Programme d'habitation à loyer modique. Évolution du parc de logements à loyer modique construits et achetés par la Société de 1983 à 1985 **34**

Message du président

Je suis heureux de présenter le rapport 1985 de la Société d'habitation du Québec. L'année 1985 a été caractérisée par plusieurs activités majeures pour la Société d'habitation du Québec

En effet, au cours de cette année, la Société a participé de façon intensive à la négociation d'une nouvelle entente en matière d'habitation sociale entre les gouvernements du Canada et du Québec.

Au cours de l'année 1985, l'actif de la Société d'habitation du Québec a connu une croissance de plus de sept pour cent (7 %), atteignant une valeur totale de 1,7 milliard de dollars. Dans le même ordre d'idées, le coût des programmes administrés par la Société a augmenté de 17 % et a atteint ainsi 320 millions de dollars. Cette augmentation est essentiellement due à l'élargissement de certaines clientèles, notamment dans le programme Logirente et les programmes de restauration résidentielle (Loginove et Équerre). Ces coûts ont été assumés à raison de 228 millions de dollars (71 %) par le gouvernement du Québec et de 91,5 millions de dollars (29 %) par la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Aussi, au cours de cette année, la Société a procédé à un appel public de propositions pour coopératives et organismes sans but lucratif. Cet appel a été rendu nécessaire en raison du nombre important de projets anticipés et de la limite des crédits disponibles. Ainsi, une sélection de 600 unités de logement a été réalisée, parmi quelque 3 700 proposées. En raison de la conjoncture prévisible, il est de l'intention de la Société de procéder de cette façon à l'avenir.

Au-delà de ces développements particuliers, je suis extrêmement fier que l'implication soutenue de tous et chacun ait permis à la Société d'habitation du Québec, encore cette année, de figurer avantageusement parmi les organismes reconnus pour leur efficacité et leur compétence.

Le président,

Bernard Angers

Le mandat de la Société

Si les programmes ont varié au cours des années, le mandat de la Société d'habitation du Québec est demeuré le même: favoriser la rénovation du territoire des municipalités du Québec, faciliter l'accès des citoyens du Québec à la propriété immobilière et mettre à leur disposition des logements à loyer modique.

Outre les programmes spécifiquement prévus à sa loi constitutive (dont certains sont maintenant désuets), la Société d'habitation du Québec peut être autorisée par le Gouvernement à préparer et à mettre en oeuvre tout programme lui permettant d'atteindre ses objectifs.

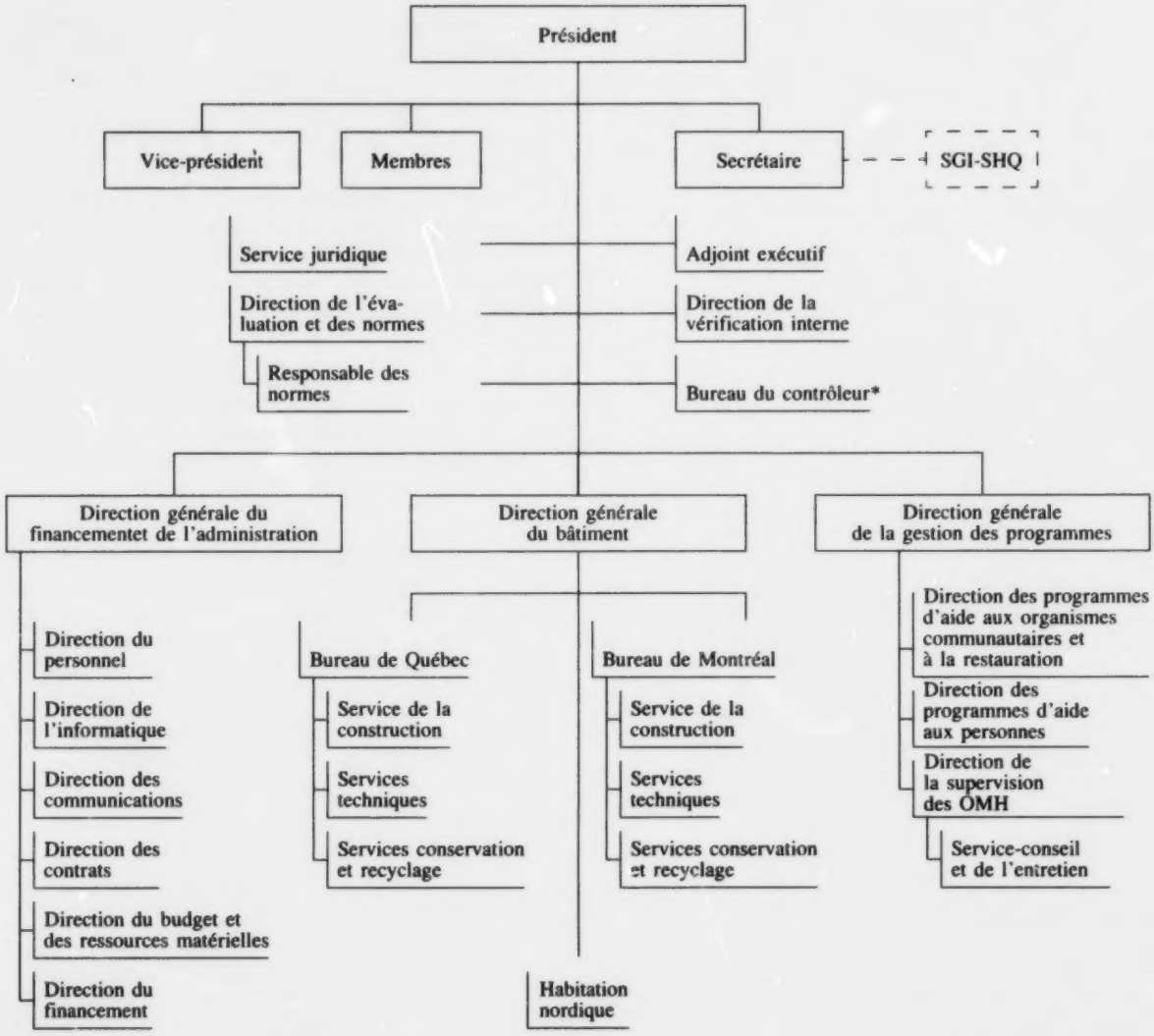
Ces programmes s'adressent généralement aux personnes et aux ménages à faible revenu ou à revenu modique, mais d'autres programmes de nature surtout conjoncturelle ouverts à tous les citoyens du Québec ont aussi été confiés à la Société d'habitation du Québec.

L'année 1985 a marqué la fin de quelques-uns de ces programmes, notamment Corvée-Habitation, et le début de la prise en charge par la Société de la livraison de programmes auparavant sous la responsabilité du gouvernement fédéral, tels que le programme de logements pour autochtones en milieu rural.

Enfin, la Société fournit au ministre responsable de l'habitation divers avis en cette matière.

Tableau I

Organigramme de la Société d'habitation du Québec



*** Nouvelle unité administrative remplaçant la Direction de la comptabilité**

Le personnel de direction

Membres

Bernard Angers, président
Jean-Paul Beaulieu, vice-président
Yvan Ferland, membre
Luc Martin[1], membre
Jacques Lamonde, membre

Membres adjoints

André Dauphin
Denis Luneau

Secrétaire

Jean-Luc Lesage

Adjoint exécutif

Pierre-Sarto Blanchard

Direction générale de la gestion des programmes

Paul Angers, directeur général

Direction générale du financement et de l'administration

Raymond Baillargeon, directeur général

Direction générale du bâtiment

Marc Paradis, directeur général

Service et directions-conseil

Service juridique

Marcellin Nadeau, directeur

Direction de l'évaluation et des normes

René Dionne, directeur

Direction de la vérification interne

Marcel Bélanger, directeur

Bureau du contrôleur[2]

Raymond Larose, contrôleur

Siège social

1054, rue Conroy
Édifice «G», aile Saint-Amable
4e étage
Québec (Québec)
G1R 5E7
(418) 643-3024

1. M. Luc Martin est entré en fonction le 26 juin 1985.
2. M. Raymond Larose, qui occupait le poste de directeur de la comptabilité, est devenu contrôleur de la Société le 20 septembre 1985.

Les ressources humaines

Tableau II

Effectifs de la Société d'habitation du Québec au 31 décembre 1985

	Cadres	Agent de maîtrise	Profes-sionnels	Fonction-naires	Ouvriers	Total
Bureau du président et directions conseil	12	—	36	29	—	77
Direction générale du financement et de l'administration	7	1	22	34	1	65
Direction générale du bâtiment	11	1	64	58	—	134
Direction générale de la gestion des programmes	6	—	43	61	—	110
Total	**36**	**2**	**165**	**182**	**1**	**386***

* Compte tenu de la durée limitée de certains de ses programmes, la Société a temporairement retenu, en 1985, les services de 145 personnes/année, non incluses dans ce total.

Chapitre 1
La structure administrative

La Société d'habitation du Québec est formée de cinq membres, dont un président et un vice-président (auxquels s'ajoutent des membres adjoints, actuellement au nombre de deux, qui assistent seulement aux séances de la Société).

Le président est responsable de l'administration de la Société dans le cadre de ses règlements.

Dans ses fonctions, il est assisté d'un adjoint exécutif et d'un comité de coordination qui se réunit hebdomadairement et est composé des trois directeurs généraux et du secrétaire de la Société.

Certaines entités administratives relèvent directement du président; ce sont, outre les trois directions générales ci-après mentionnées:

- le Secrétariat de la Société
- le Service juridique
- la Direction de l'évaluation et des normes
- la Direction de la vérification interne
- le Bureau du contrôleur

Les trois directions générales sont les suivantes:

- la Direction générale du financement et de l'administration
- la Direction générale du bâtiment
- la Direction générale de la gestion des programmes

1.1 Le Secrétariat

Le Secrétariat participe à l'administration générale de la Société en fournissant soutien et avis au conseil d'administration et aux directions générales. Il assure particulièrement le bon fonctionnement de la Société en tant qu'entité corporative; il en est le porte-parole officiel auprès de ses clientèles, établit et maintient les relations requises avec les organismes centraux et les ministères du Gouvernement.

Il voit particulièrement à ce que soient exprimés et communiqués adéquatement les politiques, décisions et avis de la Société de façon à répondre aux grands mandats de la Société et à ses objectifs, dans le respect des règles et normes applicables en ces matières.

L'application de la Loi sur l'accès aux documents des organismes publics et sur la protection des renseignements personnels et de la Loi sur les archives, tant à la Société que dans les organismes qu'elle supervise, principalement les offices municipaux d'habitation, relève également du Secrétariat de la Société.

Le Secrétariat se préoccupe aussi des relations avec les citoyens et leurs représentants, notamment par sa participation aux différents comités relatifs à la mise en application des programmes qui causent parfois des problèmes particuliers à certains citoyens.

Enfin, le secrétaire de la Société assume la présidence de la Société de gestion immobilière SHQ.

1.2 Le Service juridique

Le Service juridique relève directement du président et ce service est essentiellement composé de notaires et d'avocats qui, avec la collaboration du personnel de soutien mis à leur disposition, jouent le rôle de conseillers juridiques; à ce titre, ce service veille aux meilleurs intérêts de la Société dans ses rapports avec les tiers tout en respectant les droits de ces derniers, comme il se doit de tout organisme public.

Bref, il s'agit d'abord et avant tout d'un service de soutien, auquel toutes les unités administratives sans exception font appel dans l'exécution des mandats qui leur sont confiés par la Société.

En règle générale, le Service juridique assume cette tâche par des avis juridiques sur des matières reliées aux différentes activités de la Société et par des interventions de toutes sortes dans la réalisation des programmes.

D'une façon plus particulière, dans les programmes de la Société où l'activité immobilière est concernée, le Service juridique intervient dès la première étape, soit l'acquisition de terrains. A ce chapitre, il s'assure que la Société jouira d'un titre de propriété incontestable.

A l'étape construction, ses interventions consistent à vérifier la légalité des soumissions et des contrats de construction, à interpréter les documents contractuels en cas de litige et à prendre les procédures légales, si aucune entente n'est possible.

Le rôle du Service juridique se prolonge, à l'intérieur de tous les autres programmes administrés par la Société, par la mise à jour des décrets, par l'émission d'opinions sur des dossiers particuliers, par la préparation de projets de règlements et par la représentation de la Société dans les litiges découlant de l'administration de programmes. Son rôle se fait également sentir au niveau de la préparation et de la rédaction d'actes notariés ou conventions de toutes sortes et par l'obtention de leurs signatures.

Enfin, le Service juridique intervient auprès des offices municipaux d'habitation qui requièrent son aide, particulièrement dans l'interprétation du règlement sur la location; cette aide peut aller jusqu'à la représentation devant les tribunaux.

Au cours de la dernière année, le Service juridique a été directement engagé dans les négociations, qui ont précédé la signature de la nouvelle entente en matière d'habitation sociale entre le gouvernement du Canada et le Québec. A l'avenir, son rôle, à l'intérieur des divers programmes qui en dépendent, devrait, selon toute vraisemblance et par le contenu desdits programmes, se révéler être sans cesse grandissant et des plus importants.

1.3 La Direction de l'évaluation et des normes

Le mandat de la Direction de l'évaluation et des normes consiste à:

- effectuer les recherches et les études nécessaires pour évaluer l'impact des activités de la Société dans le domaine de l'habitation et proposer les modifications appropriées aux programmes existants et envisagés;
- participer à la réflexion et aux travaux nécessaires en vue de l'élaboration de nouveaux programmes;
- élaborer les normes techniques et fonctionnelles nécessaires pour les activités de construction et d'aménagement des projets d'habitation réalisés par la Société ainsi que pour les projets de conservation et de recyclage de bâtiments aux fins d'habitation, dans une optique d'uniformisation et d'amélioration de l'efficacité de ces interventions.

Parmi les divers travaux menés à la Direction, au cours de 1985, les plus importants ont porté sur:

- l'évaluation du volet logement locatif du programme Loginove;
- la conception d'un modèle statistique aux fins d'évaluer les besoins en HLM et de situer ceux-ci dans les municipalités du Québec;
- la préparation d'une proposition de programmation de construction de HLM pour 1985;
- la préparation d'un nouveau plan quinquennal pour les logements publics au nord du 55e parallèle;
- l'analyse des baux des locataires en HLM pour l'année 1984;
- la comparaison du règlement de location des HLM et de l'échelle fédérale des loyers;
- l'analyse des rapports annuels d'activités des offices municipaux d'habitation pour 1984;
- l'évaluation du programme Équerre;
- la révision du programme Logirente pour 1985-1986;
- la participation aux travaux reliés au renouvellement entre le Québec et le Canada des accords directeurs en habitation;
- l'élaboration d'un programme de logements familiaux pour autochtones hors réserves;
- l'analyse des coûts de réalisation et de construction des HLM;
- la poursuite du programme de gestion de l'énergie pour le parc immobilier de la Société, visant notamment l'amélioration de la performance énergétique et, sur la base d'analyses des avantages économiques, le remplacement du pétrole comme source d'énergie au profit de l'électricité et du gaz naturel.

La Direction a en outre participé à divers comités ayant pour tâche:

- la révision permanente des principes directeurs et des normes fonctionnelles et techniques de la SHQ pour la construction neuve;
- l'élaboration des normes d'efficacité énergétique pour la construction d'habitation en région arctique;
- l'utilisation, en milieu inuit, des moyens de consultation les plus efficaces pour planifier les interventions de la Société en construction nordique;
- la gestion et l'évaluation d'un projet d'études sur la formation et la planification énergétique au Nouveau-Québec;
- l'élaboration de diverses normes relatives à la construction domiciliaire et pour lesquelles le Bureau de normalisation du Québec demande la participation de la Société.

1.4 La Direction de la vérification interne

La Direction de la vérification interne a pour mandat d'étudier et d'évaluer la pertinence et l'efficacité des mécanismes de contrôle de gestion, mis en place par les gestionnaires de chaque direction ou service de la Société.

Tous les rapports de vérification, préparés au cours de l'année 1985, ont été remis aux directeurs concernés pour examen et commentaires avant leur transmission au comité de vérification.

Ce comité, formé du président et de deux membres du conseil d'administration, a par la suite pris connaissance des rapports et formulé les recommandations qui lui semblaient appropriées.

La Direction de la vérification interne s'est ensuite assurée que les recommandations du comité de vérification ont été mises en application.

1.5 Le Bureau du contrôleur

Le Bureau du contrôleur est une nouvelle unité administrative qui a été créée afin de remplacer la Direction de la comptabilité dont le mandat a été modifié pour tenir compte de la simplification du processus administratif de la Société.

La nouvelle unité administrative doit assurer un contrôle de la régularité et de la conformité des transactions financières de la Société aux lois, règlements et politiques en vigueur. Elle doit également contrôler l'enregistrement de toutes les transactions et préparer les états financiers de manière à assurer une divulgation appropriée de l'information financière.

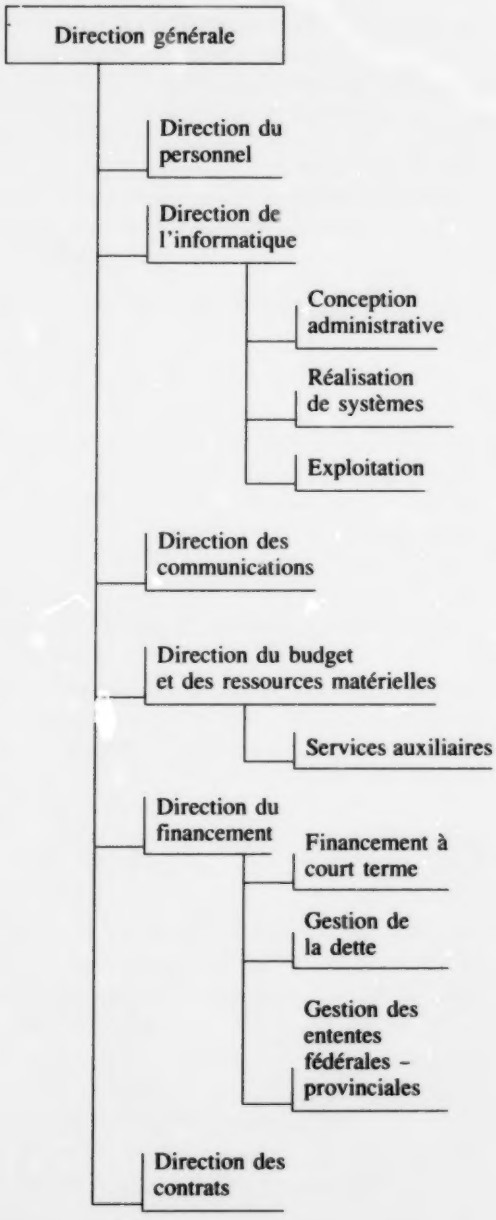
En ce qui concerne les différents programmes de la Société, elle procède à l'émission des chèques aux bénéficiaires et assure un suivi permanent des opérations de trésorerie.

Sur le plan de la gestion, elle doit concevoir et implanter les politiques administratives visant à harmoniser les opérations financières des différentes unités administratives et à accroître ainsi l'efficacité administrative.

En plus de son mandat relatif aux opérations de la Société, le Bureau du contrôleur assume un mandat similaire en ce qui concerne les transactions financières de Corvée-Habitation et de la Société de gestion immobilière SHQ.

Tableau III

Organigramme de la Direction générale du financement et de l'administration



1.6 La Direction générale du financement et de l'administration

Cette direction générale exerce des responsabilités en matière de gestion des ressources financières (budgétaires et extra-budgétaires), et de gestion des ressources matérielles et humaines. Elle élabore et met en place des politiques en matière de communication. Elle réalise les activités nécessaires à l'adjudication des contrats conclus par la Société. Elle conçoit et met en place les procédés administratifs et les systèmes de gestion nécessaires au bon fonctionnement de la Société.

La Direction générale du financement et de l'administration, qui compte 65 postes, comprend six directions ayant les rôles respectifs suivants:

1.6.1 La Direction du personnel

La Direction du personnel a la responsabilité des activités inhérentes à la détermination du niveau des emplois, à la dotation des emplois vacants, à l'accueil des nouveaux employés, au développement des ressources humaines, aux relations de travail ainsi que de celles ayant trait à l'administration de la paie et des avantages sociaux.

1.6.2 La Direction de l'informatique

Cette direction est responsable d'un plan de développement de systèmes et de révision des procédés administratifs nécessaires pour le bon fonctionnement de la Société, plan qu'elle développe, implante et évalue. La Direction de l'informatique voit à l'exploitation des systèmes et à la mise à jour des manuels de procédés dans le cadre de ce plan.

1.6.3 La Direction des communications

Le mandat de la Direction des communications est de concevoir et de mettre en oeuvre une politique de communication conforme aux objectifs de la Société et qui réponde aux besoins des clientèles et des partenaires de l'organisme.

Dans l'exercice de ce mandat, la Direction des communications a poursuivi l'application la plus large possible du plan gouvernemental destiné à améliorer les relations de la Société d'habitation du Québec avec les citoyens, particulièrement les moins familiarisés avec ses rouages.

Guidée par ce plan, la Direction a veillé à tenir à jour ses documents d'information sur les différents programmes d'aide au logement de la Société et à maintenir l'efficacité du réseau d'information téléphonique dont elle assure la gestion depuis 1983.

La Direction des communications a poursuivi, en 1985, en collaboration avec le Service de l'habitation nordique, la campagne de formation et d'information de la Société auprès des Inuit. L'entreprise devait cependant déborder le cadre géographique des villages inuit, en informant le grand public des conditions de logement nouvelles prévalant dans ce milieu.

Deux bandes magnétoscopiques de 25 minutes furent produites, traitant de l'habitation nordique en général et du confort et de la sécurité au foyer, au nord du 55e parallèle. Les gérants des habitations nordiques, les stations télé-communautaires du nord et le Sagmai les ont utilisées dans leur version originale, l'inuttitut. Ces documents furent ensuite diffusés en français à la télévision communautaire québécoise et présentés au Salon national de l'habitation, à Montréal et à Québec.

La Direction des communications a enfin réalisé un autre document audio-visuel visant à démontrer à divers publics nationaux et internationaux le savoir-faire de la Société d'habitation du Québec en milieu nordique.

La Direction des communications a poursuivi ses efforts pour assurer dans les médias, principalement dans la presse régionale, une visibilité soutenue aux programmes de la Société. Elle a aussi maintenu sa participation aux divers salons et expositions spécialisés, dans les principales villes du Québec.

Enfin, la Direction a continué à coordonner les activités reliées à l'inauguration de résidences construites dans le cadre des programmes d'habitation à loyer modique ou d'aide au logement populaire de la Société.

1.6.4 La Direction du budget et des ressources matérielles

Cette direction prévoit les besoins financiers de fonctionnement et administre le budget de la Société, lui assure les ressources matérielles et les services auxiliaires nécessaires, contrôle l'utilisation du budget et assiste les directeurs dans la gestion, suivant leurs besoins financiers aux fins de subventions et de fonctionnement.

La Direction du budget et des ressources matérielles a la responsabilité de la réalisation et du contrôle du cycle budgétaire.

1.6.5 La Direction du financement

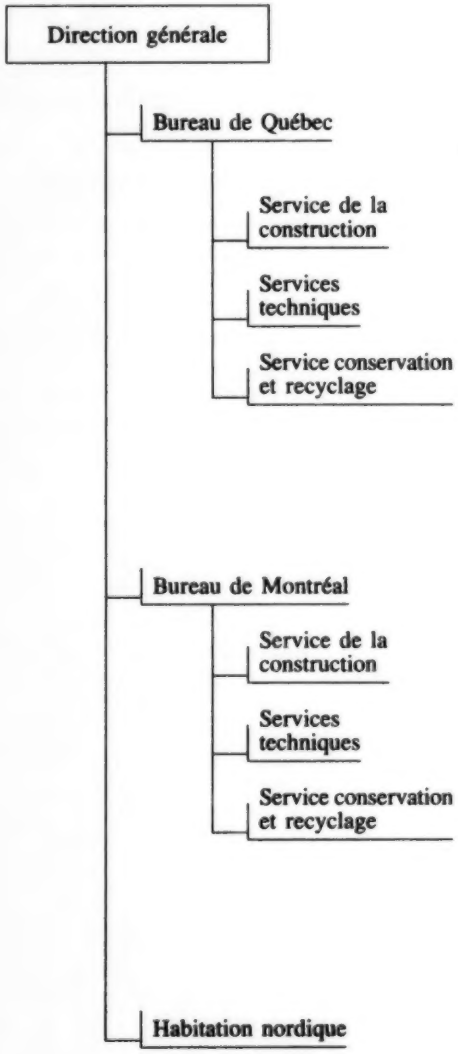
Cette direction est responsable du programme d'emprunt et de financement pour la construction d'habitations à loyer modique, de la gestion de la dette obligataire, de la perception du remboursement mensuel sur hypothèque dû par les OMH et de la gestion des ententes fédérales-provinciales concernant, notamment, la contribution de la SCHL au financement des déficits d'exploitation des OMH et du supplément au loyer.

1.6.6 La Direction des contrats

Cette direction conseille la Société sur toute politique visant à normaliser et à standardiser les processus reliés à l'octroi et à la gestion des contrats et fournit pour l'ensemble de la Société l'expertise en matière contractuelle. Elle effectue également les tâches pertinentes à l'octroi de tous les types de contrats pour les unités administratives qui lui en font la demande ou dont la Société lui confie la responsabilité.

Tableau IV

Organigramme de la Direction générale du bâtiment



1.7 La Direction générale du bâtiment

Avec le concours des organismes intéressés, notamment les municipalités, la Direction générale du bâtiment réalise le programme d'habitation à loyer modique.

La ville de Montréal agit cependant comme mandataire de la Société pour la réalisation du programme d'habitation à loyer modique sur son territoire, alors que la ville de Québec n'exerce plus ce pouvoir que pour un complément de 60 logements de la programmation 1978, dont la phase finale est prévue pour le début de 1986.

Pour mener à bien son mandat, la Direction générale du bâtiment compte actuellement sur l'appui de trois entités administratives:

1.7.1 Le Bureau de Québec

1039, rue de la Chevrotière
Édifice «G», 26e étage
Québec (Québec)
G1R 4Z3

Ce bureau assume, pour les régions administratives 01, 02, 03, 04, 08 et 09, la gestion des programmes d'habitation à loyer modique et la gestion des dossiers de réalisations importantes ainsi que l'expertise technique reliée au domaine du bâtiment pour d'autres directions de la Société.

1.7.2 Le Bureau de Montréal

3, complexe Desjardins
Tour du Nord, 25e étage
Montréal (Québec)
H5B 1E3

Le Bureau de Montréal exerce le même mandat que le Bureau de Québec, pour les régions administratives 05, 06 et 07.

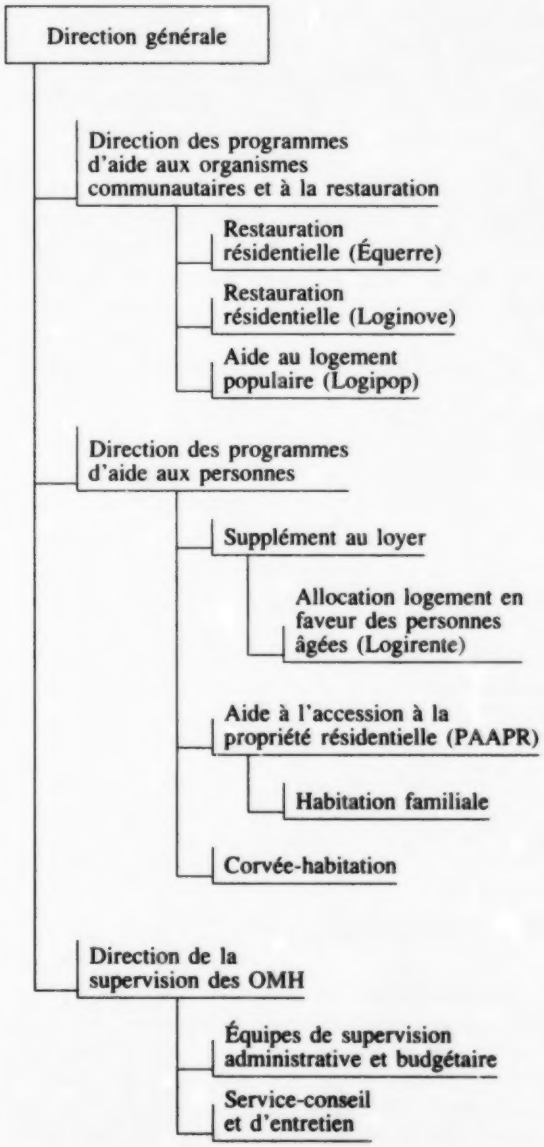
1.7.3 L'habitation nordique

Cette unité administre, depuis leur transfert à la Société le 1er février 1981, quelque 800 logements construits à compter de 1958 par le ministère des Affaires indiennes et du Nord canadien, au nord du 55e parallèle, en milieu amérindien et inuit. Elle rénove certains de ces logements et en construit de nouveaux pour répondre aux besoins de cette clientèle et de fonctionnaires travaillant en ce milieu.

Les effectifs totaux de la Direction générale du bâtiment sont de 134 postes, dont 60 pour chacun des bureaux de Québec et de Montréal. L'habitation nordique et la Direction générale, à Québec, comptent respectivement 8 et 6 postes.

Tableau V

Organigramme de la Direction générale de la gestion des programmes



1.8 La Direction générale de la gestion des programmes

La Direction générale de la gestion des programmes assume l'administration des différents programmes qui sont sous la responsabilité de la Société ainsi que l'ensemble des relations avec les clientèles visées. Les effectifs de la Direction générale totalisent 109 postes, dont 97 sont à Québec et 12 à Montréal. Elle regroupe trois directions.

1.8.1 La Direction des programmes d'aide aux organismes communautaires et à la restauration

L'administration des programmes d'aide au logement populaire (Logipop) et à la restauration résidentielle (Loginove et Équerre) relève de la Direction des programmes d'aide aux organismes communautaires et à la restauration. Logipop et Loginove sont des programmes gérés en étroite collaboration avec des organismes mandatés au niveau local. Dans le premier cas, la Société fait affaire généralement avec les groupes de ressources techniques alors que, dans le second cas, elle coordonne et supervise les activités des intervenants municipaux et des institutions financières concernées. Quant au programme Équerre, il est entièrement administré par la Société.

1.8.2 La Direction des programmes d'aide aux personnes

Cette deuxième direction gère les programmes de supplément au loyer et d'aide à l'accession à la propriété résidentielle (PAAPR). De plus, en liaison avec le ministère du Revenu, elle assure l'administration du programme d'allocation logement en faveur des personnes âgées (Logirente). Elle poursuit en outre l'administration des bénéfices accordés en vertu de la Loi sur l'habitation familiale. Enfin, en juin 1982, lors de la mise en oeuvre du programme de relance de la construction domiciliaire, Corvée-Habitation, cette direction a été chargée de l'administration du programme et de la coordination des actions menées par les intervenants à ce chapitre.

1.8.3 La Direction de la supervision des OMH

La troisième direction supervise la gestion des habitations à loyer modique (HLM) dont l'administration est déléguée aux offices municipaux d'habitation et apporte une aide technique sur le plan de l'entretien des bâtiments.

Cette supervision s'effectue par l'intermédiaire de trois équipes, tandis que la fonction conseil (entretien des bâtiments, relations de travail, location de logements, sélection des locataires, etc.) auprès des OMH et de la direction relève du bureau du directeur adjoint.

Chapitre 2

Les activités et les réalisations

Conformément à son mandat, la Société d'habitation du Québec a assuré en 1985 l'administration de divers programmes d'aide à l'habitation, offerts par le Gouvernement:

Équerre, programme d'encouragement québécois à la restauration résidentielle;
Logelm, programme de logements à loyer modique;
Loginove, programme d'aide à la restauration résidentielle;
Logipop, programme d'aide au logement populaire: coopératives et organismes sans but lucratif d'habitation locative;
Logirente, programme d'allocation logement en faveur des personnes âgées;
Programme d'aide à l'accession à la propriété résidentielle, programme de subvention encourageant les familles ayant un enfant de moins de 12 ans à acheter un premier logement, neuf ou existant.

A titre de mandataire, la Société a également assumé, durant la dernière année, la gestion du programme Corvée-Habitation, qui assurait aux ménages désirant acheter un logement neuf un taux d'intérêt avantageux garanti pour trois ans. Également, elle a administré le programme de Supplément au loyer, programme conjoint d'aide au loyer pour certaines catégories de personnes à faible revenu.

Enfin, la Société a poursuivi l'application de la Loi sur l'habitation familiale, devenue caduque en 1974, au bénéfice d'encore un peu plus de 10 000 ménages québécois.

2.1 Le programme d'habitation à loyer modique

La Société d'habitation du Québec met à la disposition des familles, des personnes retraitées et des personnes handicapées à faible revenu des logements à loyer modique. Ces logements sont destinés aux ménages qui éprouvent les difficultés les plus aiguës à se loger par suite de la mauvaise qualité physique de leur logement et de la proportion de leur revenu consacrée au loyer. Pour atteindre les objectifs de ce programme, la Société construit de nouveaux logements, achète des édifices existants et recycle certains immeubles.

2.1.1 La construction et l'achat d'habitations à loyer modique

La Société a enregistré, en 1985, une augmentation importante du nombre de mises en chantier d'habitations à loyer modique, par rapport à 1984. Elle a effectivement entrepris, durant cette période, la construction de 96 projets comptant 2 378 logements, en comparaison avec 56 projets comprenant 1 792 logements, l'année précédente.

Par ailleurs, la Société a parachevé un nombre plus élevé de logements que durant la période antérieure. En effet, 77 projets totalisant 2 079 logements ont été remis aux offices municipaux concernés, comparativement à 61 projets comprenant 1 473 logements, en 1984 (voir tableau VII).

Pour l'année 1986, la Société prévoit mettre en chantier 2 400 logements, incluant ceux dont la réalisation est confiée à l'OMH de Montréal. Pour répondre à un besoin nouveau exprimé par quelques villes, la Société prévoit aussi compléter deux projets de maisons de chambres comptant 90 unités, et mettre en chantier deux projets totalisant 84 unités.

Un autre programme a aussi été planifié pour répondre aux besoins de la population autochtone hors réserves. Des appels d'offres ont été lancés en 1985 pour la réalisation en 1986 de 100 logements dans 12 municipalités, auxquels s'ajouteront 100 autres unités en 1986-1987, dans une dizaine d'autres municipalités.

La Société d'habitation du Québec confie à la Société de gestion immobilière SHQ l'administration de certains immeubles qu'elle possède ou acquiert. Cette Société de gestion immobilière a été constituée à la demande de la SHQ et cette dernière en nomme les membres.

Responsable de l'administration de 1 792 unités au début de 1985, en plus de 241 autres unités déjà transférées à des instances locales, pour un total de 2 033, la Société de gestion immobilière a été chargée, durant l'année écoulée, de la gestion de 10 unités nouvellement acquises par la Société d'habitation du Québec. Par ailleurs, en 1985, la SGI a transféré à un OMH local la gestion de 165 unités de logement et a complété l'opération de remise en état du projet «Les Immeubles Val-Martin», comprenant 534 logements, au coût de 8 300 000 $. L'opération avait été amorcée en 1984.

Le parc global sous responsabilité administrative de la SGI était donc, au 31 décembre 1985, de 1 878 unités de logement pour ménages ou personnes retraitées. De ce nombre, 537 sont administrées par des instances locales.

La SGI, qui assurait déjà la gestion d'un immeuble de chambres, a été chargée en 1985 de la gestion d'un deuxième immeuble, portant ainsi son parc de chambres à 127 unités.

Enfin, en 1985, la SHQ a confié à la SGI la réalisation du programme de Logement pour ruraux et autochtones (LRA), dont la phase initiale comprendra 100 logements.

Tableau VI

Évolution des interventions de la SHQ depuis 1983[1] (en unités de logement)

	Programme d'habitation à loyer modique			Programmes d'aide aux organismes communautaires et à la restauration				
Année	Construction	Achat	SGI-SHQ	Inuit	Sous-total (I)	Coopératives d'habitation (II)	Loginove	Équerre
1983	41 349	1 227	2 057	877	45 510	8 070	6 797	
1984	42 822	1 582	1 792	966	47 162	10 374	12 868	29 861[2]
1985	44 901	1 511	1 878	1 075	49 365	14 323	18 152	45 336

Tableau VI (suite)

Évolution des interventions de la SHQ depuis 1983[1] (en unités de logement)

	Programmes d'aide aux personnes						
Année	Supplément au loyer (III)	Sous-total (I+II +III)	Logi-rente 4	Habitation familiale	PAAPR	Corvée	Total
1983	3 833	56 784	19 060	13 733	28 069	13 887	138 330
1984	4 132	60 849	18 746	12 279	38 005	43 527[5]	216 135
1985	4 486	57 124	30 084	11 045	45 844	50 985	268 570

1. Les données sont cumulées d'année en année, sauf pour Logirente.
2. La Société avait autorisé, en 1985, la restauration de 30 820 logements (voir Rapport annuel 1984). Certains propriétaires ne s'étant pas prévalus de cette autorisation, ce nombre a en conséquence été réduit à 29 861, tel qu'indiqué dans le présent tableau.
3. Le sous-total représente le logement social et ne comprend pas les logements coopératifs subventionnés dans le cadre du programme de supplément au loyer, lesquels ont été cumulés sous la rubrique coopératives d'habitation et se sont chiffrés à 1 050, pour l'année 1985 (voir tableau XX).
4. Logirente est un programme en vigueur d'octobre à septembre de chaque année. Dans le présent rapport annuel, le chiffre utilisé au 31 décembre 1985 représente le nombre de bénéficiaires pour la période du 1er octobre 1984 au 30 septembre 1985, tel que fourni par le ministère du Revenu.
5. La tendance à l'habitation multi-familiale s'étant accentuée durant l'année 1984, le nombre de logements est devenu plus élevé que celui des dossiers admissibles et a donc été révisé, au terme de l'exercice financier 1984-1985 de Corvée-Habitation.

Tableau VII

Programme d'habitation à loyer modique

Sommaire des mises en chantier et des parachèvements de 1983 à 1985

	Mises en chantier par trimestre				
	1er trimestre	2e trimestre	3e trimestre	4e trimestre	Total*
Année	Projets/ Logements	Projets/ Logements	Projets/ Logements	Projets/ Logements	Projets/ Logements
1983	11/ 389	17/ 432	13/ 275	13/ 257	54/ 1 353
1984	4/ 160	19/ 607	17/ 530	16/ 495	56/ 1 792
1985	15/ 472	50/ 1 157	21/ 487	10/ 262	96/ 2 378
	Parachèvements par trimestre				
	1er trimestre	2e trimestre	3e trimestre	4e trimestre	Total*
Année	Projets/ Logements	Projets/ Logements	Projets/ Logements	Projets/ Logements	Projets/ Logements
1983	26/ 734	19/ 316	26/ 641	17/ 389	84/ 2 080
1984	19/ 412	15/ 402	51/ 237	22/ 422	61/ 1 473
1985	13/ 400	13/ 423	17/ 407	34/ 849	77/ 2 079

* Excluant les logements pour étudiants.

Graphique 1

Programme d'habitation à loyer modique

Logements mis en chantier et parachevés de 1983 à 1985 (données cumulatives)

Logements en milliers

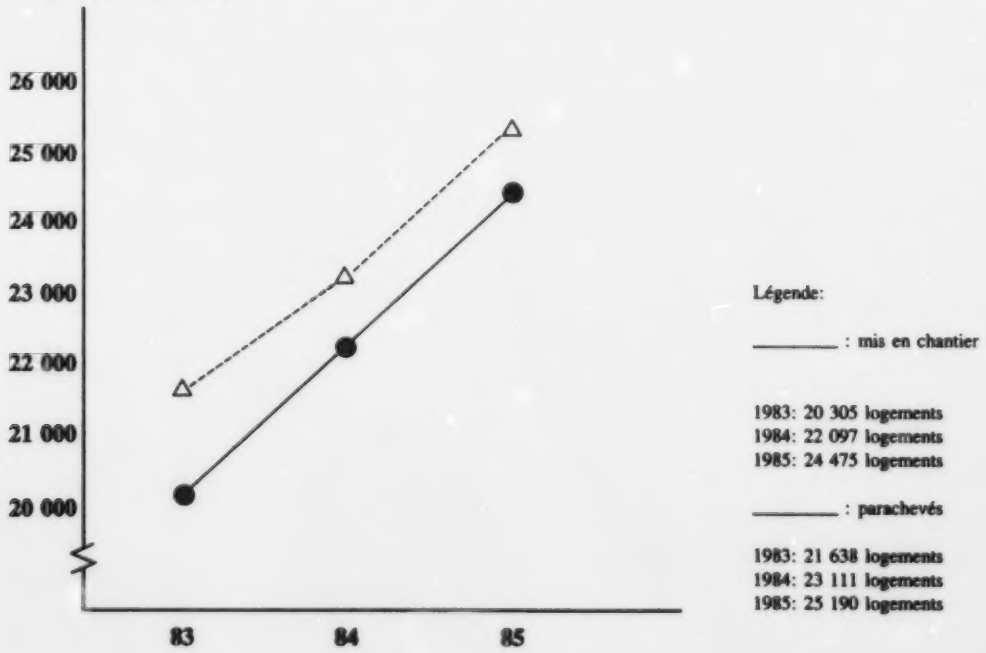


Tableau VIII

Ensemble des programmes d'habitation à loyer modique

Sommaire des engagements financiers de 1968 à 1985

	Projets	Places	Logements	Personnes âgées	Familles	Personnes handicapées	Étudiants	Coût des projets (000 $)
Logements à loyer modique*								
a) immeubles municipaux	311	—	19 180	5 292	13 845	43	—	358 061
b) immeubles de la Société	912	—	31 049	23 676	6 779	594	—	1 065 539
Logements sans but lucratif								
a) Société prêteuse	21	244	1 571	984	587	—	—	25 188
b) Société maître d'oeuvre	—	—	—	—	—	—	—	—
Logements pour étudiants								
a) immeubles du réseau scolaire	26	5 842	—	—	—	—	—	32 478
b) immeubles de la Société	6	340	222	—	—	—	222	9 958
Centres d'accueil								
a) immeubles du réseau des Affaires sociales								
I. pour personnes âgées	119	8 390	997	997	—	—	—	108 843
II. pour personnes handicapées	42	5 681	—	—	—	—	—	66 840
b) immeubles de la Corporation d'ébergement du Québec	38	4 004	20	20	—	—	—	119 873
Total	**1 475**	**24 501**	**53 039**	**30 969**	**21 211**	**637**	**222**	**1 786 780**

* Incluant des logement qui ne sont pas parachevés

Tableau IX

Programme d'habitation à loyer modique

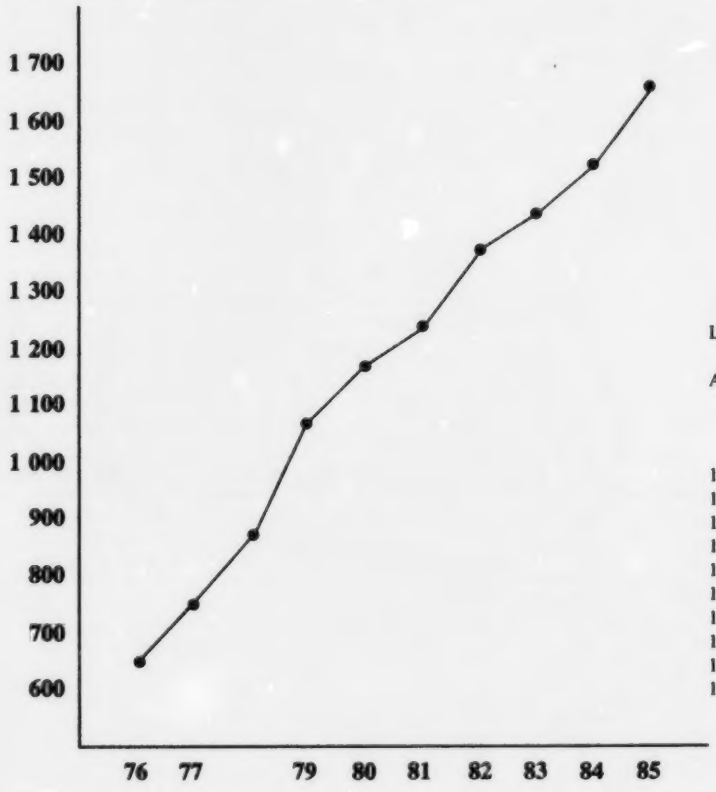
Sommaire des engagements financiers de 1968 à 1985

Exercice financier	Nombre de projets	Coût des projets $	Engagements ou prêts originaux consentis $
1968-1969	82	73 580 492	70 486 545
1969-1970	178	191 204 451	184 639 418
1970-1971	33	43 656 630	40 509 213
1971-1972	64	83 227 296	78 113 932
1972-1973	41	47 074 908	42 845 925
1973-1974	69	76 036 856	70 789 340
1974 (9 mois)	44	46 516 989	37 754 734
1975	93	112 296 389	115 164 657
1976	8	34 376 750	19 800 941
1977	47	108 691 899	94 932 014
1978	93	149 984 763	139 655 854
1979	143	186 753 119	168 046 470
1980	107	143 087 408	101 797 971
1981	91	92 109 317	90 326 331
1982	113	107 516 568	107 516 568
1983	59	76 069 342	76 069 342
1984	82	85 222 112	85 274 113
1985	128	129 375 039	129 435 040
Total	**1 475**	**1 786 780 328**	**1 653 158 408**

Graphique 2
Programme d'habitation à loyer modique

Sommaire des engagements de 1976 à 1985 (données cumulatives)

En millions de dollars



Légende:

Année	Engagements $
1976	660 104 705
1977	755 036 719
1978	894 692 573
1979	1 062 739 043
1980	1 164 537 014
1981	1 254 863 345
1982	1 362 379 913
1983	1 438 449 255
1984	1 523 723 368
1985	1 653 158 408

2.1.2 Le recyclage d'édifices

Le recyclage d'édifices est considéré par la Société comme un moyen valable de réaliser des habitations à loyer modique, étant donné sa préoccupation de réduire les coûts de réalisation et les déficits d'exploitation de ces logements. Cependant, comme tous les édifices vacants ne peuvent être recyclés à des coûts qui respectent les balises budgétaires prescrites, le Service «Conservation et Recyclage» , tenant compte des expériences passées et en cours, a élaboré des paramètres applicables d'une façon générale au recyclage d'édifices. Par ailleurs, la directive AG-57-81-02, relative à l'aliénation des biens immeubles excédentaires et permettant à un organisme public d'acquérir, pour une somme nominale, un immeuble scolaire et de l'utiliser à des fins communautaires, a permis au Service «Conservation et Recyclage» d'élargir son éventail d'interventions en se voyant offrir plusieurs occasions en ce sens.

Le Service a étudié et analysé 25 dossiers d'édifices vacants offerts à la Société en 1985. De ce nombre, 14 ont été éliminés pour diverses raisons d'ordre économique, fonctionnel ou technique, et 11 ont été conservés, dont 1 pour réalisation immédiate et 10 pour réalisation éventuelle.

Tableau X

Programme d'habitation à loyer modique

Édifices vacants offerts à la Société pour fins de recyclage en 1985

Recyclage	Projets considérés	Projets éliminés		Projets conservés	
		Après études sommaires	Après études plus poussées	Pour réalisation immédiate	Pour réalisation éventuelle
Édifices vancants offerts à la Société	25	14	—	1	10

2.1.3 L'habitation nordique

La signature de la Convention de la Baie James et du Grand Nord a amené plusieurs changements juridictionnels et administratifs chez les 5 600 Inuit du Nouveau-Québec. En effet, douze villages sont maintenant des municipalités de village nordique et les discussions se poursuivent pour que le treizième, Povungnituk, accède au même statut. Ces villages, lorsqu'ils sont incorporés, élisent chacun un représentant à l'administration régionale Kativik (ARK), qui a juridiction sur l'ensemble du territoire situé au nord du 55e parallèle.

Le gouvernement du Québec s'est engagé à assumer certaines responsabilités, en particulier celles touchant l'ensemble du domaine de l'habitation. A ce chapitre, la Société d'habitation du Québec intervient dans les secteurs de la construction, de la restauration et de l'administration de logements sociaux, en collaboration avec l'ARK et les représentants locaux. Le Service de l'habitation nordique, créé à cette fin, relève de la Direction générale du bâtiment.

La Société s'est manifestée sur ce territoire pour la première fois en 1978 lorsqu'elle a construit sept logements destinés aux employés de l'ARK. En 1980, le groupe responsable de l'habitation en milieu amérindien et inuit (HEMAI) s'est préparé à assumer l'administration des 800 logements construits depuis 1958 par le ministère des Affaires indiennes et du Nord canadien. Comme le transfert prévu pour le 1er avril 1980 n'a pu se réaliser, l'intervention de la Société a été limitée aux trois villages où seul le Québec fournissait des services publics. Le transfert ayant été finalisé au 1er février 1981, la Société a signé des ententes avec les municipalités pour leur confier la gérance de l'opération et de l'entretien des logements sociaux. Ces ententes, dont la durée ne pourra excéder 50 ans, prévoient le versement par la Société de subventions jusqu'à concurrence de 100 % du déficit annuel d'exploitation reconnu.

Les subventions versées pour l'année 1985 ont été de 12 368 137,00 $. Au cours de cette période, la Société a entrepris la construction de 72 logements neufs de type jumelé, et la rénovation de 76 logements dans 7 villages nordiques. De plus, pour les centres hospitaliers de la Baie d'Hudson et de la Baie d'Ungava, elle a commencé la construction de 34 logements pour loger du personnel de ces établissements. Ces projets terminés, la Société comptera 1 075 logements dans ce territoire.

Tableau XI
Programme d'habitation à loyer modique
Habitation nordique
Programmation 1982 à 1984 inclusivement

	Exploitation		Immobilisation			
			Construction		Rénovation	
Municipalité ou organisme	**Logements**	**Subventions $**	**Logements**	**Coût de réalisation $**	**Logements**	**Coût de réalisation $**
Administration régionale Kativik	7	357 406	—	—	—	—
Akulivik	52	1 705 041	14	1 763 165	13	1 303 700
Aupaluk	18	824 651	10	1 300 408	2	232 700
Inukjuak	118	2 456 466	10	1 049 800	10	1 057 200
Ivujivik	35	983 941	6	648 900	10	1 097 800
Kangiqsualujjuaq	61	1 158 894	8	894 700	10	1 125 100
Kangiqsujuaq	49	1 254 317	10	1 227 906	23	2 414 339
Kangirsuk	54	1 306 419	8	872 600	10	1 141 300
Kuujjuaq	140	3 459 886	20	2 289 741	37	3 961 787
Kuujjuarapik	113	2 310 425	8	840 500	11	1 072 900
Povungnituk	134	1 024 349	6	650 600	16	1 620 100
Quaqtaq	31	1 024 349	10	1 154 223	21	2 359 966
Salluit	87	2 310 782	18	347 985	25	2 582 103
Tasijuaq	21	754 535	6	719 300	9	1 032 100
Centre hospitalier de la Baie d'Hudson	6	22 186	8	639 500	—	—
Total	**926**	**22 484 901**	**142**	**16 399 328**	**197**	**21 001 095**

Tableau XII
Programme d'habitation à loyer modique
Habitation nordique
Programmation 1985

Municipalité ou organisme	Exploitation		Immobilisation			
			Construction		Rénovation	
	Logements	Subventions $	Logements	Coût de réalisation $	Logements	Coût de réalisation $
Administration régionale Kativik	7	235 164	—	—	—	—
Akulivik	47	906 804	—	—	—	—
Aupaluk	24	409 275	—	—	—	—
Inukjuak	118	1 192 321	22	2 500 000	16	1 860 000
Ivujivik	35	566 455	2	2 800 000	4	530 000
Kangiqsualujjuaq	61	693 952	6	725 000	14	1 600 000
Kangiqsujuaq	55	794 975	—	—	—	—
Kangirsuk	54	701 640	4	570 000	9	1 180 000
Kuujjuaq	154	1 889 745	—	—	—	—
Kuujjuarapik	113	1 106 502	4	500 000	15	1 770 000
Povungnituk	133	1 292 141	32	3 700 000	16	1 860 000
Quaqtaq	37	692 286	—	—	—	—
Salluit	99	1 388 374	—	—	—	—
Tasijuaq	21	436 696	2	285 000	2	302 000
Centre hospitalier de la Baie d'Hudson	8	61 807	33	2 860 000	—	—
Centre hospitalier de la Baie d'Ungava	—	—	4	516 000	—	—
Total	**966**	**12 368 137**	**109**	**11 936 000**	**76**	**9 102 000**

2.1.4 La gestion des habitations à loyer modique

La Direction de la supervision des OMH coordonne l'élaboration et l'administration des directives et ententes nécessaires à la gestion locale des habitations à loyer modique, à la sélection des locataires et à la location des logements.

Les habitations à loyer modique, possédées par les offices municipaux d'habitation ou propriétés de la Société d'habitation du Québec depuis 1974, sont administrées localement par un office municipal d'habitation (OMH), mandataire de la Société et responsable de la sélection des locataires. Les logements à loyer modique sont régis par la loi et les règlements de la Société d'habitation du Québec.

La Société d'habitation du Québec a construit jusqu'à maintenant 44 901 logements à loyer modique et en a acheté 1 511 gérés par des offices municipaux d'habitation. En outre, 1 878 unités de logement, plus deux maisons de chambres comprenant 127 unités, sont administrées par la Société de gestion immobilière (SGI) de la SHQ*.

De plus, un programme de 100 logements pour ruraux et autochtones a été mis en marche par la SGI à la demande de la SHQ et sera réalisé en 1986.

Le tableau XIII présente l'évolution du parc HLM ainsi que du nombre des offices municipaux d'habitation de 1983 à 1985. Le parc HLM a augmenté de 3 % cette année et comptait 48 290 logements au 31 décembre 1985.

* On trouvera des renseignements sur la structure et les activités de cette société au chapitre 3, à la page 47.

Le déficit d'exploitation des logements gérés par les OMH s'établit au 31 décembre 1985 à 158,1 millions de dollars (voir tableau XIV). Le montant de subvention nécessaire pour combler le déficit se répartit en fonction des ententes en vigueur entre les différents paliers de gouvernement.

Au cours de 1985, la Société a poursuivi l'opération entreprise en 1982, portant sur le suivi de l'évaluation foncière des immeubles du réseau des offices municipaux d'habitation. Dans le cadre de cette opération, la Société a procédé à une demande de révision de l'évaluation foncière dans le cas de 671 immeubles, pour un total de 15 493 logements répartis dans 275 OMH.

Tableau XIII

Les habitations à loyer modique

Évolution du parc HLM et du nombre d'OMH de 1983 à 1985

	Nombre de logements à loyer modique				
		Gestion par OMH			
Cumulatif au	Nombre d'OMH	Construction	Achat et reprise	Gestion par SGI — SHQ[1]	Total
31 décembre 1983	452	41 349	1 227	2 057	44 633
31 décembre 1984	480	42 822	1 576	1 792	46 190
31 décembre 1985	505	44 901	1 511	1 878[2]	48 290

1 L'administration d'une partie de ces logements à loyer modique est déléguée à des organismes locaux sous la responsabilité générale de la SGI-SHQ depuis 1981, année de sa formation par la SHQ.

2 Ce nombre comprend cinq unités de logement acquises par la SHQ et dont la gestion a été confiée à la SGI, mais ne comprend pas deux complexes immobiliers de 127 chambres également administrés par la SGI.

Graphique 3

Programme d'habitation à loyer modique

Évolution du parc de logements à loyer modique construits et achetés par la Société de 1983 à 1985 (données cumulatives)

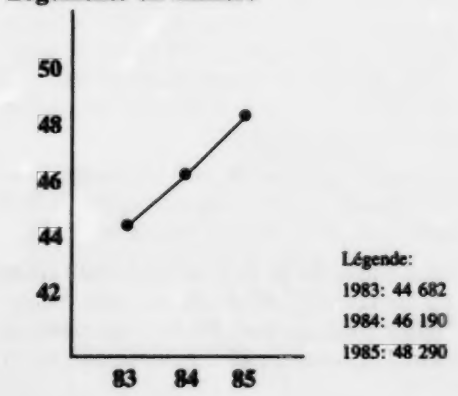


Tableau XIV

Les habitations à loyer modique

Déficit d'exploitation en 1985 et contribution de chacun des gouvernements concernés

Déficit total	158 129 604 $
Part des municipalités	15 654 428 $
Part du gouvernement du Québec et de la Société canadienne d'hypothèques et de logement	142 475 176 $

Tableau XV

Les habitations à loyer modique

Évolution des coûts mensuels moyens d'un logement à loyer modique de 1983 à 1985, selon les prévisions budgétaires des OMH

	1983		1984		1985	
Types de dépenses	$/	%	$/	%	$/	%
Administration	29,36/	6,6	27,83/	6,0	28,69/	6,0
Exploitation	86,54/	19,5	98,39/	21,1	102,86/	21,3
Entretien	16,41/	3,7	16,75/	3,6	18,71/	3,9
Améliorations et réparations majeures	10,41/	2,3	15,47/	3,3	15,25/	3,1
Financement	232,54/	52,5	239,21/	51,1	243,89/	50,6
Taxes et permis	66,46/	15,0	67,19/	14,4	69,51/	14,4
Acquisition de biens immobiliers	1,65/	0,4	2,50/	0,5	3,12/	0,6
Total	**443,37/**	**100,0**	**467,34/**	**100,0**	**482,03/**	**100,0**

Tableau XVI

Les habitations à loyer modique

Évolution des revenus mensuels d'un logement à loyer modique de 1983 à 1985, selon les prévisions budgétaires des OMH

Logements budgétisés **Types de revenus**	**1983** **$/%**	**1984** **$/%**	**1985** **$/%**
Revenus locatifs	143,88/ 32	169,84/ 36	188,70/ 39
Subventions au déficit d'exploitation	299,48/ 68	297,50/ 64	293,33/ 61
Total	**443,36/100**	**467,34/100**	**482,03/100**

2.2 Les programmes d'aide aux personnes

2.2.1 Le programme d'aide à l'accession à la propriété résidentielle

Au printemps 1981, le gouvernement du Québec a annoncé son intention de mettre sur pied un programme visant à favoriser l'accession à la propriété résidentielle.

Cette intervention a été mise en oeuvre en décembre 1981 et l'administration en a été confiée à la Société d'habitation du Québec. Le programme d'aide à l'accession à la propriété résidentielle s'adresse aux ménages qui n'ont jamais été propriétaires et qui ont un enfant de moins de 12 ans vivant avec eux.

Le programme vise le logement neuf, le logement existant ou la maison mobile, destinés à servir de résidence principale à l'acheteur. La valeur de l'immeuble faisant l'objet de la demande ne doit pas excéder 60 000 $, incluant le terrain.

L'aide financière offerte consiste en un rabais du taux d'intérêt reconnu sur la part de l'emprunt hypothécaire considéré, soit 10 000 $ pour le logement neuf, 6 000 $ pour le logement existant et 4 000 $ pour la maison mobile. La Société paie la totalité de cet intérêt reconnu la première année, les deux tiers

la deuxième année et le tiers les trois années subséquentes de la période d'admissibilité, jusqu'à un maximum de 5 500 $ pour le logement neuf, de 3 300 $ pour le logement existant et de 2 200 $ pour la maison mobile. De plus, le programme prévoit un remboursement en capital à la naissance ou à l'adoption de tout enfant pendant la participation du bénéficiaire au programme.

Depuis son entrée en vigueur, en décembre 1981, ce programme a suscité 56 529 demandes (dont 11 670 en 1985) et permis d'aider financièrement 45 844 ménages (dont 7 839 en 1985).

Les montants en subvention de capital versés en 1985, à la naissance ou à l'adoption de chacun des enfants pendant la participation du bénéficiaire au programme, se sont chiffrés à 13 296 000 $. Les subventions versées en rabais du taux d'intérêt ont atteint 19 468 469 $. Le montant total des bénéfices versés durant l'année 1985 s'élevait à 32 764 469 $.

Les 45 844 unités de logement reconnues au programme depuis son implantation se répartissent comme suit: 23 % de logements neufs, 76 % de logements existants et 1 % de maisons mobiles (voir tableau XVII).

Tableau XVII

Programme d'aide aux personnes

Programme d'aide à l'accession à la propriété résidentielle

Types de propriétés subventionnées et répartition des montants de subvention depuis l'entrée en vigueur du programme, en décembre 1981.

Année	Types de propriétés						Subventions	
Cumulatif au	Neuf	%	Usagé	%	Maison mobile	%	Rabais du taux d'intérêt	Capital (naissance ou adoption)
1983-12-31	8 233	29	19 804	71	32	—	31 117 395 $	8 330 000 $
1984	1 329	13	8 354	84	253	3	21 242 116 $	11 815 000 $
1985	791	10	6 710	86	338	4	19 468 469 $	13 296 000 $
Total	**10 353**	**23**	**34 868**	**76**	**623**	**1**	**71 827 980 $**	**33 441 000 $**

2.2.2 Le programme d'allocation logement en faveur des personnes âgées (Logirente)

Institué en août 1980, Logirente est un programme d'allocation logement coordonné et orienté par la Société d'habitation du Québec, tandis que l'administration en est confiée au ministère du Revenu du Québec.

Le programme a pour objectif d'aider les citoyens âgés du Québec, qu'ils soient locataires, propriétaires ou chambreurs, pour qui le loyer représente un fardeau trop élevé eu égard à leurs revenus, à supporter le coût de leur logement. Ce programme accorde une aide financière directe aux personnes de 60 ans et plus dont le coût du logement dépasse 30 % de leur revenu annuel total. La subvention versée correspond à 75 % de ce dépassement, déduction faite du remboursement d'impôts fonciers, le cas échéant, et compte tenu des loyers maxima considérés.

Depuis sa création, plusieurs ajustements ont été apportés au programme. En 1985, le Gouvernement a indexé les montants maxima des loyers plafonds de 2 400 $ à 2 460 $ annuellement pour les chambreurs, de 3 060 $ à 3 240 $ pour les personnes seules, et 3 540 $ à 3 720 $ pour les couples ou les ménages de deux personnes et plus.

Pour la période du 1er octobre 1984 au 30 septembre 1985, sur 44 230 demandes reçues, 30 084 ménages (18 746 en 1984) ont été admis au programme en fonction des paramètres réglementaires, ce qui représente une augmentation de 11 338 ménages subventionnés par rapport à l'année précédente. De plus, le déboursé global a atteint 16,3 millions de dollars comparativement à 8,4 millions en 1984.

Le tableau XVIII, qui présente une répartition de la clientèle, démontre que 84 % de l'ensemble des logements subventionnés sont habités par des locataires vivant seuls. On peut aussi remarquer que la subvention moyenne versée dans le cadre du programme Logirente s'établit à 542,56 $.

Tableau XVIII

Programme d'aide aux personnes

Programme d'allocation logement en faveur des personnes âgées (Logirente)

Répartition par type de clientèle pour 1984-1985*

	Propriétaires	Chambreurs	Locataires	Total bénéficiaires	Subvention annuelle moyenne	Total allocation
Couples	213	5	2 101	2 319	437,10 $	1 013 658 $
Avec personnes à charge	20	0	378	398	479,61 $	190 887 $
Autres	600	1 462	25 305	27 367	552,41 $	15 117 875 $
Total	**833**	**1 467**	**27 784**	**30 084**	**542,56 $**	**16 322 420 $**

* Ces données proviennent d'une copie du fichier des requérants de Logirente 1984-1985 reçu du ministère du Revenu du Québec en octobre 1985. Les données fournies respectent le caractère confidentiel des demandes.

Tableau XIX

Programme d'aide aux personnes

Programme d'allocation logement en faveur des personnes âgées (Logirente)

Statistiques comparatives pour 1985 par rapport à 1984

	Nombre de demandes		Nombre de ménages subventionnés		Subvention annuelle moyenne	
	1984	1985	1984	1985	1984	1985
Locataires	—	—	17 443	27 784	464,36 $	555,73 $
Propriétaires	—	—	293	833	348,00 $	390,76 $
Chambreurs	—	—	1 010	1 467	234,89 $	379,19 $
Total	**27 787**	**44 230**	**18 746**	**30 084**	**450,18 $**	**542,56 $**

2.2.3 Le programme de supplément au loyer

Le programme de supplément au loyer a été mis en oeuvre à l'automne 1978 à la suite de la signature d'un accord en 1977 avec la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Il s'adresse aux ménages et personnes à revenu faible ou modique qui habitent un logement administré par une coopérative d'habitation ou un organisme sans but lucratif. Il vise également les personnes physiquement handicapées qui ont loué un logement par l'intermédiaire d'un organisme sans but lucratif mandaté par la Société et couvre les locataires déjà subventionnés de certains immeubles vendus par la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Le programme de supplément au loyer permet à la Société d'habitation du Québec d'assumer 90 % de la différence entre le loyer mensuel ordinairement exigé par le propriétaire et la contribution requise du ménage ou de la personne habitant ce logement, en vertu du règlement sur la location d'un logement à loyer modique.

Au cours de l'année, des ententes touchant 354 logements supplémentaires ont été ratifiées.

Le nombre des locataires déjà subventionnés dans des immeubles vendus par la SCHL s'établissait à 382 au 31 décembre 1985 (voir tableau XX). Au cours de l'année 1985, 49 locataires ont cessé d'être admissibles aux bénéfices du programme.

On peut remarquer, en outre, que 53 % des logements sont occupés par des personnes âgées, soit 2 388 logements, alors que 1 404 (31 %) autres sont habités par des familles et 694 (16 %) sont réservés à des personnes handicapées (voir tableau XX).

Enfin, la Société a déboursé 5 963 060 $ en 1985. Une partie de cette somme couvre des engagements rétroactifs à 1984.

Tableau XX

Programme d'aide aux personnes

Programme de supplément au loyer

Répartition de la clientèle par catégorie et par type d'organisme au 31 décembre 1985

Clientèles	Familles	Personnes âgées	Personnes handicapées	Total	%
Organismes sans but lucratif					
a) financés par la SHQ	—	692	—	692	15
b) financés par la SCHL					
I. organismes privés	235	1 083	3	1 321	29
II. organismes municipaux	139	36	—	175	4
Coopératives d'habitation lucrative	732	293	25	1 050	23
Logements pour personnes handicapées	—	—	666	666	15
Village olympique	—	200	—	200	5
Habitations vendues par la SCHL	298	84	—	382	9
Autres	—	—	—	—	—
Total	**1 404**	**2 388**	**694**	**4 486**	
%	**31**	**53**	**16**		**100**

Tableau XXI

Programme d'aide aux personnes

Programme de supplément au loyer

Nombre d'organismes et de logements subventionnés de 1983 à 1985

Clientèles	1983-12-31 Organismes/ Logements	1984-12-31 Organismes/ Logements	1985-12-31 Organismes/ Logements	Sommaires des subventions versées en 1985
Organismes sans but lucratif				
a) financés par la SHQ	6/ 803	6/ 793	5/ 692	559 939
b) financés par la SCHL				
I. organismes privés	37/1 014	44/1 146	50/1 321	1 747 055
II. organismes municipaux	1/ 135	1/ 135	6/ 175	45 268
Coopératives d'habitation locative	87/ 629	118/ 819	157/1 050	910 747
Logements pour personnes handicapées	8/ 578	11/ 608	11/ 666	1 580 727
Vilage olympique	1/ 200	1/ 200	1/ 200	402 588
Habitations vendues par la SCHL	*53/ 474	*53/ 431	49/ 382	716 736
Autres	— —	-/ -	-/ -	— —
Total	**140/3 833**	**181/4 132**	**279/4 486**	**5 963 060**

* La Société intervient ici directement. Le nombre d'habitations est présenté à titre indicatif et n'est pas cumulé au total.

2.2.4 La Loi sur l'habitation familiale

La Loi sur l'habitation familiale a remplacé en 1964 la Loi pour améliorer les conditions de l'habitation adoptée en 1948 afin de juguler la crise du logement qui sévissait alors.

La nouvelle loi conservait les principes et les modalités d'application déjà établis et permettait au Gouvernement de rembourser un montant équivalant à une réduction de 3 % du taux d'intérêt hypothécaire admissible à toute personne qui devenait pour la pre-

mière fois propriétaire d'une maison unifamiliale ou bifamiliale. Le montant maximal du prêt hypothécaire ne devait toutefois pas excéder 14 000 $ pour une habitation unifamiliale et 20 000 $ pour une habitation bifamiliale.

Lors de sa création en 1967, la Société d'habitation du Québec s'est vu confier l'administration de la Loi sur l'habitation familiale ; elle a assumé les engagements et obligations contractés antérieurement.

Bien que la réduction de 3 % soit demeurée constante, les principaux paramètres permettant d'établir l'admissibilité des requérants ont été modifiés à la hausse jusqu'en 1974, au moment où la Loi sur l'habitation familiale est devenue caduque.

Le nombre de bénéficiaires en 1985 était de 11 045 et la Société a versé 1 436 710 $ en bonification conformément à ses engagements. La Société prévoit encore débourser 6 millions de dollars dans le cadre de ce programme.

Tableau XXII

Programme d'aide aux personnes

Application de la Loi sur l'habitation familiale de 1983 à 1985

Exercice financier	1983	1984	1985
Propriétaires bénéficiaires au 31 décembre	13 733	12 279	11 045
Total des bénéficiaires à ce jour	110 672	110 672	110 672
Engagements bruts cumulatifs*	278 567 521 $	278 567 521 $	278 567 521 $
Engagements résiliés sur prêts annulés ou remboursés	87 466 653 $	88 151 586 $	88 654 369 $
Engagements nets cumulatifs	191 100 868 $	190 415 935 $	189 913 152 $
Bonification versée durant l'exercice	1 925 219 $	1 504 885 $	1 436 710 $
Bonification cumulative versée depuis 1948	180 916 194 $	182 421 079 $	183 857 789 $

* Les organismes sans but lucratif financiés par la SHQ ont reçu de 1973 à 1978, 1 319 715,50 $ en paiement de bonification.

2.2.5 Le programme de relance de la construction domiciliaire (Corvée-Habitation)

Amorcé lors du sommet économique tenu en avril 1982, le programme de relance de la construction domiciliaire Corvée-Habitation a été officiellement mis sur pied le 23 juin 1982 avec l'adoption de la «Loi visant à promouvoir la construction domiciliaire» (L.Q. 1982, c. 42).

Cette loi institue un organisme sans but lucratif désigné sous le nom de Corvée-Habitation, qui regroupe l'ensemble des partenaires de la construction en vue de relancer le secteur de la construction domiciliaire.

Unissant les efforts des travailleurs de la construction, de leurs employeurs, des institutions financières, des municipalités, des professionnels de la construction et du gouvernement du Québec, Corvée-Habitation gère un fonds provenant des contributions des partenaires et présente un programme de subventions qui se prolongera en cours de route à travers cinq phases bien déterminées.

Les principales caractéristiques de ces cinq phases sont les suivantes:

Phase I: en juillet 1982, Corvée-Habitation garantit pendant 3 ans un taux hypothécaire de 13,5 % alors que le taux moyen du marché est près de 19 %.

Phase II: en décembre 1982, le taux moyen du marché ayant baissé à 13,25 %, Corvée-Habitation garantit maintenant un taux de 11,5 % pendant 3 ans.

Phase III: en mai 1983, toujours dans le but d'ajuster son action au rythme du marché, Corvée-Habitation ramène son taux à 9,5 % pendant 3 ans. De plus, une subvention de capital pouvant atteindre 3 000 $ est ajoutée comme autre avantage du programme.

Phase IV: en janvier 1984, le taux de 9,5 % est maintenu pendant 3 ans et on accorde une subvention de capital de 1 000 $.

Phase V: en juillet 1984, seul le taux de 9,5 % est maintenu pendant 3 ans. Le 31 décembre 1984 devient alors une date limite pour les mises en chantier admissibles à Corvée-Habitation.

Au 31 décembre 1985, Corvée-Habitation avait enregistré 46 310 demandes d'admissibilité pour un total de 61 000 logements, ce qui représente une injection de quelque 3,0 milliards de dollars dans l'économie québécoise. De plus, à cette même date, Corvée-Habitation avait versé depuis le début du programme quelque 49 millions en subvention d'intérêt et quelque 48,5 millions en subvention de capital pour un total de 97,5 millions. Corvée-Habitation devrait normalement verser des subventions d'intérêt jusqu'au mois de juillet 1988.

2.3 Les programmes d'aide aux organismes communautaires et à la restauration

2.3.1 Le programmme d'aide à la restauration résidentielle (Loginove)

Lancé en 1981 sur une base expérimentale dans la municipalité de Beauport, le programme Loginove s'est étendu graduellement à d'autres municipalités dès avril 1982. A la date du 31 décembre 1985, on comptait 102 municipalités participant au programme.

Loginove accorde une aide financière aux propriétaires pour qu'ils puissent effectuer des travaux de restauration qui améliorent de façon importante le niveau d'habitabilité de leurs logements tout en respectant la capacité de payer des occupants.

Le programme Loginove a été modifié en 1983 pour permettre en plus la restauration de maisons de chambres et la transformation (recyclage), en logements ou en chambres, de bâtiments qui ne servaient pas antérieurement à des fins résidentielles. Ces modifications ne s'appliquent toutefois qu'aux immeubles appartenant à des coopératives d'habitation ou à des organismes sans but lucratif.

Le propriétaire d'un bâtiment résidentiel situé dans une zone désignée[1] peut bénéficier du programme si le bâtiment nécessite des travaux de restauration pour corriger les déficiences d'habitabilité définies par le règlement. Le coût moyen des travaux doit être d'au moins 4 000 $ par logement. Le programme reconnaît aux fins de subvention jusqu'à 15 500 $ de travaux admissibles par logement. Un montant supplémentaire de 4 000 $ peut s'ajouter lorsque les travaux visent à adapter le logement pour une personne handicapée.

La subvention, dans le cas où le logement est occupé par le propriétaire, dépend du revenu du ménage. Elle peut atteindre 75% du coût des travaux reconnus aux fins de subvention. Lorsque le logement est occupé par un locataire, la subvention est fonction du loyer net et du nombre de pièces du logement ; elle peut atteindre 90% du coût des travaux reconnus. Quant au taux de subvention pour la restauration d'une maison de chambres, il est de 70%, tandis que le taux pour un projet de recyclage est de 90%.

Le programme est administré localement par les municipalités participantes en collaboration avec les institutions financières qui ont adhéré au programme.

La Société a autorisé en 1985 la restauration de 5 373 logements, ce qui a représenté des coûts de travaux d'une valeur totale de 110 097 503 $ (voir tableau XXIII). Ce niveau de réalisation a permis d'engager entièrement le budget que le gouvernement fédéral avait alloué au Parel urbain pour le Québec. (Lorsqu'un propriétaire est admissible au Parel urbain, la subvention de la SCHL est déduite du montant de la subvention découlant de Loginove.) Depuis le début du programme, la Société a autorisé la restauration de 18 152 logements (voir tableau XXIV).

Tableau XXIII

Programme d'aide aux organismes communautaires et à la restauration

Programme Loginove

Dossiers autorisés en 1985

Nombre de projets	Nombre de logements	Coût total des projets $	Subvention Loginove $
1 715	5 373	110 097 503	41 716 024

1. Zone où le programme d'aide à la remise en état des logements (Parel urbain), de la Société canadienne d'hypothèques et de logement, est en vigueur. Les bâtiments appartenant à des coopératives d'habitation locative et à des organismes sans but lucratif sont toutefois admissibles peu importe leur situation géographique.

Tableau XXIV

Programme d'aide aux organismes communautaires et à la restauration

Programme Loginove

Dossiers autorisés depuis le début du programme selon que les travaux sont en cours ou terminés, au 31 décembre 1985

Dossiers	Nombre de projets	Nombre de logements	Coût total des projets $	Subvention Loginove $
En cours	1 306	4 449	94 819 947	34 616 481
Terminés	5 030	13 703	247 383 915	96 923 202
Total	**6 336**	**18 152**	**342 203 862**	**131 539 683**

2.3.2 Le programme d'encouragement québécois à la restauration résidentielle (Équerre)

Le programme Équerre s'inscrit dans le plan d'actions gouvernementales d'intensification de la relance économique et sa mise en oeuvre est assurée par la Société.

La première phase a été lancée le 6 mars 1984; le 17 octobre de la même année, l'objectif avait déjà été atteint. En effet, le programme a permis la restauration de 29 861 logements pour des subventions engagées de l'ordre de 33 968 700 $.

En raison du succès remporté par le programme en 1984, une deuxième phase a été lancée le 11 avril 1985.

Le programme s'applique à l'ensemble du territoire québécois et vise à aider financièrement le propriétaire d'un bâtiment dont la totalité ou une partie constitue sa résidence principale, à effectuer des travaux de réparation ou de remplacement d'éléments détériorés.

La subvention versée par le programme Équerre, phase II, correspond, après déduction des premiers 2 000 $ par bâtiment, à 30 % du coût des travaux reconnus, ne dépassant pas 10 000 $ par logement. La subvention maximale est de 3 000 $ par logement et n'est pas imposable.

Le programme ne tient pas compte des revenus du propriétaire mais plutôt de la valeur normalisée des bâtiments, inscrite au rôle d'évaluation municipale de l'année courante. Cette valeur exclut celle des terrains et varie selon le nombre d'unités de logement situées dans le bâtiment à restaurer (voir tableau XXV).

Tableau XXV

Programme d'aide aux organismes communautaires et à la restauration

Programme Équerre, phase II

Valeur maximale des bâtiments (exluant le terrain) selon leur type

Type de bâtiment	
Unifamilial (1 logement)*	60 000 $
Duplex (2 logements)	70 000 $
Triplex (3 logements)	80 000 $
Quadruplex (4 logements)	90 000 $
Quintuplex (5 logements)	100 000 $

* Inclut le logement en copropriété divisé.

Pour faire l'objet d'une subvention Équerre, phase II, le bâtiment doit avoir été construit avant le 1er janvier 1970.

Quant aux inspections requises avant et après les travaux, la Société en a confié la réalisation principalement à la Direction générale de l'inspection du ministère de l'Habitation et de la Protection du consommateur. D'autres organismes d'inspection, comme ceux des municipalités et des firmes privées participant au programme Loginove, ainsi que des groupes de ressources techniques (GRT), ont aussi été mandatés par la Société pour procéder à des inspections dans le cadre du programme Équerre.

Au cours de l'année 1985, la Société a reçu 13 386 demandes entraînant la restauration de 15 475 logements.

Les subventions qui correspondent à cette période totalisent 21 263 073 $, générant des travaux de plus de 110 millions de dollars (voir tableau XXVI).

Tableau XXVI

Programme d'aide aux organismes communautaires et à la restauration

Programme Équerre, phase II

Dossier autorisés en 1985

Nombre de projets	Nombre de logements	Coût total des projets autorisés	Coût total subventionnable des projets autorisés	Subventions Équerre	
				Autorisées	Déboursées
		$	$	$	$
11 111	15 475	111 830 084	97 407 635	21 263 073	9 965 186

2.3.3 Le programme d'aide au logement populaire (Logipop)

Mis en oeuvre en août 1977 et modifié subséquemment, Logipop est un programme destiné à promouvoir la réalisation de logements ou de maisons de chambres sous forme de coopérative d'habitation locative (COOP) ou d'organisme sans but lucratif (OSBL).

Logipop peut s'appliquer sur l'ensemble du territoire québécois aux catégories suivantes de projet: l'achat-restauration, le recyclage de bâtiments non résidentiels à des fins résidentielles, l'achat simple et la construction neuve de bâtiments.

2.3.3.1 Aide financière

Le programme accorde des subventions directement aux coopératives ou aux OSBL. D'une part, une subvention de démarrage de 500 $ permet à un organisme d'entreprendre l'élaboration de son projet. D'autre part, une subvention de capital pouvant atteindre 6 000 $ par logement est versée lorsque le projet a été jugé viable par la Société et que l'organisme a trouvé le financement nécessaire à sa réalisation.

La Société a de plus procédé en 1985 à un appel public de propositions pour les coopératives et les OSBL. Cet appel a été rendu nécessaire en raison du nombre important de projets anticipés et de la limite des crédits disponibles. Ainsi, une sélection de 600 unités de logements a été réalisée parmi les quelque 3 700 unités proposées.

En 1985, la Société a versé des subventions de démarrage à 121 organismes pour des projets représentant un potentiel de 2 780 logements à réaliser (voir tableau XXVII).

Durant la même année, la Société a aussi versé 6 877 950 $ en subventions de capital dans le cadre de son programme Logipop. Cette aide a permis la réalisation de 221 projets comprenant 3 949 logements (voir tableau XXVIII). Depuis son existence, le programme a contribué à la réalisation de 14 323 logements dont la très grande majorité est de type coopératif puisque les OSBL ne profitent du programme que depuis avril 1984.

La majorité des projets réalisés depuis le début du programme sont des projets de type achat-restauration. Cependant le nombre de projets de recyclage prend de plus en plus d'ampleur (voir tableau XXIX).

Les projets réalisés avec la seule aide de programmes québécois ont commencé à se concrétiser à l'automne 1984. Les bénéfices des programmes Logipop, Loginove et Corvée-Habitation étaient en effet regroupés dans le cadre du programme Logipop «intégré». En 1985, 84 projets représentant 1 124 logements ont bénéficié de 4 004 000 $ en subventions versées dans le cadre du programme Logipop «intégré»* (voir tableau XXX) et s'ajoutent aux 137 projets et 2 825 logements réalisés avec la participation financière du programme fédéral (voir tableau XXXI).

---

* Le programme est entré en vigueur en avril 1984 et exclut l'aide du programme fédéral disponible en vertu de l'article 56.1 de la Loi nationale sur l'habitation.

Tableau XXVII

Programme d'aide aux organismes communautaires et à la restauration

Programme Logipop

Subventions de démarrage versées jusqu'au 31 décembre 1985

Année	Coopératives et OSBL	Potentiel de logements	Engagements financiers $	Subventions versées $
Cumulatif au 1983-12-31	852	13 621	417 889	404 888
1984	140	3 177	70 000	70 000
1985	121	2 780	60 500	60 500
Total	**1 113**	**19 578**	**548 389**	**535 388**

Tableau XXVIII

Programme d'aide aux organismes communautaires et à la restauration

Programme Logipop

Subventions de capital versées jusqu'au 31 décembre 1985

Année	Coopératives et OSBL	Logements réalisés	Engagements financiers $	Subventions versées $
Cumulatif au 1983-12-31	513	8 070	19 674 000	17 088 442
1984	170	2 304	5 884 003	5 884 003
1985	221	3 949	6 877 950	6 877 950
Total	**904**	**14 323**	**32 435 953**	**29 850 395**

Tableau XXIX

Programme d'aide aux organismes communautaires et à la restauration

Programme Logipop

Évolution du nombre de logements réalisés selon le type de projet de 1983 à 1985

Cumulatif	Restauration Pr./Log.	Recyclage Pr./Log.	Construction Pr./Log.	Emphytéose Pr./Log.	Achat — org.p.* P./Log.	Total Pr./Log.
31 décembre 1983	504/ 4 093	43/ 1 197	87/ 1 910	0	29/ 870	633/ 8 070
31 décembre 1984	613/ 5 134	67/ 1 765	124/ 2 065	0	29/ 870	833/ 10 374
31 décembre 1985	723/ 6 527	100/ 2 578	196/ 3 704	0	35/ 974	1 054/ 14 323

* org. p.: organisme public

Tableau XXX

Programme d'aide aux organismes communautaires et à la restauration

Programme Logipop «intégré» (participation unique des programmes québécois)

Subventions de capital versées au 31 décembre 1985

	Achat-restauration		Transformation-recyclage		Achat simple		Total	
	Pr./Log.	(000 $)	Pr./Log.	(000 $)	Pr./Log.	(000 $)	Pr./Log.	(000 $)
Coopérative	43/ 355	1 323	10/ 280	531	6/ 104	192	59/ 739	2 046
OSBL	12/ 191	774	13/ 194	1 184	0/ 0	0	25/ 385	1 958
Total	**55/ 546**	**2 097**	**23/ 474**	**1 715**	**6/ 104**	**192**	**84/1 124**	**4 004**

Tableau XXXI

Programme d'aide aux organismes communautaires et à la restauration

Programme Logipop

Évolution du nombre de logements réalisés avec la participation financière du programme fédéral 56.1

Cumulatif	Restauration Pr./Log.	Recyclage Pr./Log.	Construction Pr./Log.	Emphytéose Pr./Log.	Achat — org.p.* P./Log.	Total Pr./Log.
1983-12-31	504/4 093	43/1 197	87/1 910	0	29/870	663/ 8 070
1984-12-31	613/5 134	67/1 765	124/2 605	0	29/870	833/10 374
1985-12-31	668/5 977	77/2 108	196/4 244	0	29/870	970/13 199

* org. p.: organisme public

2.3.3.2 Aide technique

Le programme Logipop assure également la disponibilité d'une aide technique aux groupes désireux de réaliser un projet d'habitation de type coopératif ou sans but lucratif. A cette fin, la Société subventionne dans chacune des régions du Québec des groupes de ressources techniques (GRT) qui offrent les services nécessaires à la réalisation des différentes étapes d'un projet.

Les GRT reçoivent une subvention annuelle de fonctionnement pouvant atteindre 54 000 $. Depuis 1984, les GRT ont droit à une aide financière additionnelle qui peut atteindre 300 $ par logement lorsqu'ils ont contribué à la réalisation d'un projet. En 1985, la Société a subventionné 38 GRT (voir tableau XXXII).

Tableau XXXII

Programme d'aide aux organismes communautaires et à la restauration

Programme Logipop

Groupes de ressources techniques: subventions de fonctionnement depuis la mise en oeuvre du programme et aide financière addtionnelle

Année	Nombre GRT	Engagements financiers $	Subventions de fonctionnement versées	Aide financière additionnelle	Total des subventions versées
1977	15	629 550	66 050	0	66 050
1978	31	1 300 027	1 078 862	0	1 078 862
1979	34	1 420 468	1 288 204	0	1 288 204
1980	38	1 518 486	1 659 400	0	1 659 400
1981	38	1 965 912	1 690 009	0	1 690 009
1982	33	1 532 600	1 712 355	0	1 712 355
1983	36	1 638 287	1 770 725	0	1 770 725
1984	39	2 018 000	2 090 954	644 200	2 735 154
1985	38	2 026 000	1 789 500	718 500	2 508 000
Total		**14 049 330**	**13 146 059**	**1 362 700**	**14 508 759**

Chapitre 3
La Société de gestion immobilière SHQ (SGI-SHQ)

La Société de gestion immobilière SHQ a été constituée le 6 octobre 1981, en vertu de la troisième partie de la Loi sur les compagnies, à la demande de la Société d'habitation du Québec qui en nomme les administrateurs.

Le mandat principal de cette corporation est d'assurer la gestion d'ensembles immobiliers qui appartiennent à la Société d'habitation du Québec et qui présentent certains problèmes particuliers.

La Société de gestion immobilière SHQ doit aussi trouver la vocation définitive de ces ensembles et rechercher les organismes sans but lucratif les plus aptes à assurer leur administration permanente conformément à cette vocation.

La Société d'habitation du Québec a aussi confié à la Société de gestion immobilière SHQ la réalisation de certains projets expérimentaux. C'est ainsi que la SGI s'est occupée de la rénovation de maisons de chambres à Québec et à Montréal.

En 1985, la Société de gestion immobilière SHQ a aussi été chargée de la livraison du programme de logement pour les autochtones en milieu rural, comprenant la construction de 100 unités de logements dans 12 municipalités au coût d'environ 6 000 000 $. Le parc immobilier géré par la Société de gestion immobilière SHQ a atteint 1 878 logements et 127 chambres en 1985.

Les revenus globaux se sont chiffrés à 5 122 703 $ et les dépenses à 8 571 938 $. Le déficit de 3 449 235 $ a été comblé par la Société d'habitation du Québec dans le cadre des ententes de financement signées avec la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

En raison de la convention de services liant la Société de gestion immobilière SHQ à la Société d'habitation du Québec, son personnel est restreint et se situe surtout au niveau local. Un directeur coordonne cependant l'activité des gérants des immeubles confiés à la SGI.

A la fin de 1985, le conseil d'administration de la Société de gestion immobilière SHQ était composé de:

— Me Jean-Luc Lesage, président
— Monsieur Pierre-Sarto Blanchard, vice-président
— Me Maryse Blais, secrétaire
— Monsieur René Dionne, trésorier
— Monsieur Yvan Ferland, administrateur

Le directeur était monsieur Paul Brissette.

Chapitre 4
La situation financière

L'actif de la Société a connu en 1985 une croissance de 7,2 %, atteignant une valeur totale de 1,7 milliard de dollars.

Cette augmentation s'est réalisée principalement dans le secteur des immeubles d'habitation dont la valeur est passée de 927,3 millions de dollars à 1 056,5 millions, soit une hausse de 13,9 %.

La valeur des prêts et avances que détient la Société se chiffre actuellement à 590,3 millions de dollars et est principalement constituée du solde à recevoir sur les prêts consentis dans le cadre des anciens programmes d'habitation et de rénovation. Ce poste, bien que dégressif, représente quand même 34,3 % de la valeur totale de l'actif.

Quant aux emprunts, ils représentent à eux seuls plus de 97 % du passif et se répartissent comme suit: 1 464 millions de dollars en obligations, 125,4 millions sous forme de financement temporaire, 8,4 millions sous forme d'emprunts à terme, 2 millions en hypothèques et 80,5 millions en intérêts courus. Ces sommes proviennent principalement de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (926,5 millions), du gouvernement du Québec (135,9 millions) ainsi que d'autres sources du secteur privé (617,9 millions).

Par ailleurs, même si les emprunts n'ont augmenté que de 8,2 %, ils constituent le poste le plus important dans le mouvement de la trésorerie de la Société, ayant généré des entrées de fonds de 1 006,1 millions et des sorties de fonds de l'ordre de 882,5 millions.

En ce qui concerne le coût total des programmes administrés par la Société, celui-ci a atteint 320,1 millions de dollars (273,6 millions en 1984), ce qui correspond à une hausse de 17 %. Les programmes qui ont connu une augmentation appréciable par rapport à l'exercice précédent sont les suivants: allocation logement en faveur des personnes âgées (Logirente) 137,9 %, encouragement québécois à la restauration résidentielle (Équerre) 88,9 %, aide à la restauration résidentielle (Loginove) 86,4 % et Corvée-Habitation 68,2 %. Le programme d'habitation à loyer modique demeure le programme majeur en termes de coût et représente 45 % (54 % en 1984) du coût total des programmes pour un montant de 143,9 millions (147,4 millions en 1984).

Les coûts des différents programmes ont été assumés à raison de 71 % par le gouvernement du Québec pour un montant de 228,6 millions et à 29 % par la Société canadienne d'hypothèques et de logement pour un montant de 91,5 millions.

Au 31 décembre 1985, l'excédent cumulatif de la Société est de 0,3 million comparativement à 0,1 million, soit une augmentation de 0,2 million de dollars pour l'exercice terminé le 31 décembre 1985.

Société d'habitation du Québec

États financiers de l'exercice terminé le 31 décembre 1985

Rapport du vérificateur

J'ai vérifié le bilan de la Société d'habitation du Québec et du fonds d'assurance des sinistres au 31 décembre 1985 ainsi que l'état de l'excédent, l'état des résultats, l'état de l'évolution de la situation financière de la Société et l'état d'évolution du fonds d'assurance des sinistres de l'exercice terminé à cette date. Ma vérification a été effectuée conformément aux normes de vérification généralement reconnues, et a comporté par conséquent les sondages et autres procédés que j'ai jugés nécessaires dans les circonstances.

A mon avis, ces états financiers présentent fidèlement la situation financière de la Société et du fonds d'assurance des sinistres au 31 décembre 1985 ainsi que les résultats des opérations de la Société et l'évolution de sa situation financière, de même que l'évolution du fonds d'assurance des sinistres pour l'exercice terminé à cette date selon les principes comptables généralement reconnus, appliqués de la même manière qu'au cours de l'exercice précédent.

Pour le vérificateur général du Québec,

Robert Noël, C.A.
Vérificateur général adjoint

Québec, le 28 avril 1986

Société d'habitation du Québec
(L.R.Q., chapitre S-8)

Bilan au 31 décembre 1985
(en milliers de dollars)

	1985	1984 (note 13)
Actif		
Prêts et avances (note 3)	590 270	595 835
Immeubles d'habitation (note 4)	1 056 521	927 254
Créances		
Société canadienne d'hypothèques et de logement	53 143	79 398
Gouvernement du Québec	14 098	—
Autres	7 053	3 768
Encaisse	1 414	110
	1 722 499	**1 606 365**
Passif		
Emprunts (note 5)	1 680 356	1 553 446
Créditeurs (note 6)	37 796	48 615
Fonds d'assurance des sinistres	4 035	4 164
	1 722 187	1 606 225
Excédent	312	140
	1 722 499	**1 606 365**

Engagements (note 12)

Pour la Société
Jean-Luc Lesage
Jean-Paul Beaulieu

Société d'habitation du Québec

Excédent de l'exercice terminé le 31 décembre 1985
(en milliers de dollars)

	1985	1984
Solde au début	140	4 663
Revenu net de l'exercice	4 428	1 359
	4 568	**6 022**
Virement au Fonds consolidé du revenu du gouvernement du Québec (note 7)	4 256	5 882
Solde à la fin	**312**	**140**

Société d'habitation du Québec

Résultats de l'exercice terminé le 31 décembre 1985
(en milliers de dollars)

	1985	1984
Revenus		
Financement des programmes (note 8)		
Gouvernement du Québec	228 551	178 671
Société canadienne d'hypothèques et de logement	91 529	94 959
	320 080	273 630
Recouvrement - service de la dette imputé au programme d'habitation à loyer modique	112 202	101 323
Intérêts sur prêts et avances	48 987	52 807
	481 269	**427 760**
Dépenses		
Coût des programmes (note 8)	298 188	254 618
Frais d'administration (note 9)	21 892	19 012
	320 080	273 630
Intérêts sur emprunts	156 761	147 868
	476 841	**421 498**
Revenu compte non tenu du poste suivant	4 428	6 262
Pertes sur dispositions d'actifs	—	4 903
Revenu net de l'exercice	**4 428**	**1 359**

Société d'habitation du Québec

Évolution de la situation financière de l'exercice terminé le 31 décembre 1985
(en milliers de dollars)

	1985	1984
		(note 13)
Activités d'exploitation		
Rentrées nettes générées par l'exploitation (note 10)	6 610	16 296
Virement au Fonds consolidé du revenu du gouvernement du Québec	(4 256)	(5 882)
Fonds générés par les activités d'exploitation	2 354	10 414
Activités de financement		
Nouveaux emprunts	1 006 099	481 852
Remboursements d'emprunts	(882 495)	(407 677)
Augmentation (diminution) des intérêts courus sur emprunts	3 306	(1 848)
Augmentation (diminution) des sommes dues au fonds d'assurance des sinistres	(129)	662
Fonds générés par les activités de financement	126 781	72 989
Activités d'investissement		
Nouveaux investissements		
Immeubles d'habitation	(133 344)	(88 637)
Prêts et avances	(1 962)	(8 453)
Encaissements sur prêts et avances	7 291	6 665
Acquisition d'une propriété sous financement de la Société:		
Immeuble d'habitation	(52)	—
Prêt et intérêts courus	52	—
Diminution des intérêts courus sur prêts et avances	184	1 853
Aliénation d'actif	—	161
Fonds absorbés par les activités d'investissements	(127 831)	(88 411)
Augmentation (diminution) de l'encaisse au cours de l'exercice	1 304	(5 008)
Encaisse au début	**110**	**5 118**
Encaisse à la fin	**1 414**	**110**

Société d'habitation du Québec

Fonds d'assurance des sinistres de l'exercice terminé le 31 décembre 1985

(en milliers de dollars)

	1985	1984
Bilan au 31 décembre		
Actif		
Encaisse	15	3
Créances:		
Société d'habitation du Québec	4 035	4 164
	4 050	**4 167**
Passif		
Réclamations en voie de règlement	488	1 208
Primes perçues d'avance	—	2
Solde du fonds	3 562	2 957
	4 050	**4 167**
Évolution du fonds au cours de l'exercice terminé le 31 décembre		
Revenus		
Primes	823	681
Intérêts	408	442
	1 231	1 123
Réclamations	626	1 440
Excédent des revenus sur les réclamations de l'exercice	605	(317)
Solde du fonds au début	2 957	3 274
Solde du fonds à la fin	**3 562**	**2 957**

Société d'habitation du Québec

Notes complémentaires 31 décembre 1985
(en milliers de dollars)

1. Constitution et objet

La Société d'habitation du Québec, corporation constituée par loi spéciale, a pour objet de favoriser la rénovation du territoire des municipalités du Québec, de faciliter l'accession des citoyens du Québec à la propriété immobilière et de mettre à leur disposition des logements à loyer modique.

De plus, la Société administre un fonds d'assurance depuis 1979 pour couvrir les pertes lors de sinistres à ses immeubles d'habitation et à ceux des offices municipaux d'habitation. Les pertes individuelles excédant 500 milliers de dollars ne sont pas couvertes par ce fonds d'assurance et sont partageables en parts égales entre la Société canadienne d'hypothèques et de logement et la Société d'habitation du Québec conformément aux accords directeurs intervenus entre ces organismes.

2. Conventions comptables

Les états financiers de la Société ont été préparés par la direction selon les principes comptables généralement reconnus. Ces états comprennent des montants fondés sur les meilleurs jugements et estimations. Les modalités d'application de certaines conventions comptables sont exposées ci-dessous:

a) Immeubles d'habitation

i. Les immeubles d'habitation de la Société sont inscrits au coût.

Dans le cas des propriétés acquises par défaut de paiement, leur coût est comptabilisé au montant du solde du prêt plus les intérêts courus jusqu'à la date de dation en paiement et les déboursés effectués lors de la prise de possession.

Pour les projets de construction d'immeubles d'habitation de la Société, des intérêts ainsi que des frais d'administration sont ajoutés aux autres coûts encourus jusqu'à la date du début de l'exploitation.

ii. L'amortissement des immeubles d'habitation est inscrit selon les modalités de remboursement du principal des emprunts contractés à l'égard de ces immeubles, généralement sur une période de 35 à 50 ans. Cette charge annuelle comprend l'amortissement du coût des terrains, des bâtisses et des équipements. Aucun amortissement n'est pris relativement aux immeubles d'habitation tant que les emprunts afférents n'ont pas été mis sous remboursement.

b) Prêts et avances

Aucune provision pour non-remboursement n'est inscrite relativement aux prêts et avances dont les remboursements sont en arrérages puisque ces montants sont comptabilisés au coût des propriétés, s'il y a acquisition par défaut de paiement.

c) Financement des programmes

Les participations du gouvernement du Québec et de la Société canadienne d'hypothèques et de logement au financement des programmes sont inscrites aux livres dans la mesure où les coûts afférents à ces programmes y sont aussi comptabilisés. La participation du gouvernement du Québec représente sa participation brute au coût des programmes de la Société, moins la partie recouvrable de la Société canadienne d'hypothèques et de logement en vertu d'ententes.

d) Recouvrement — service de la dette imputé au programme d'habitation à loyer modique

Le service de la dette que la Société doit assumer en vertu des emprunts contractés pour le financement de ses immeubles d'habitation dont la gérance est confiée à des mandataires est généralement récupéré à même les subventions versées à ces mandataires, en l'occurrence les offices municipaux d'habitation du Québec, les municipalités nordiques et la Société de gestion immobilière SHQ.

e) Coût des programmes

Programme d'habitation à loyer modique

Le coût du programme d'habitation à loyer modique est établi à partir des budgets produits par les organismes concernés et approuvés par la Société ou, le cas échéant, à partir des budgets préparés et approuvés par la Société.

Ce coût comprend également des modifications se rapportant aux exercices antérieurs résultant de l'analyse et de l'approbation par la Société des états financiers vérifiés de ces organismes.

Programme de supplément au loyer

Lorsque le programme de supplément au loyer s'adresse à des organismes, le coût de ce programme est comptabilisé à partir des demandes de subvention produites par les organismes concernés et approuvées par la Société. Ce coût comprend également des modifications se rapportant aux exercices antérieurs résultant de l'analyse et de l'approbation par la Société des rapports financiers requis.

Par ailleurs, lorsque les bénéfices de ce programme sont octroyés à des individus, la Société enregistre ces bénéfices conformément à la convention comptable applicable aux «autres programmes».

Corvée-Habitation

Pour l'exercice financier terminé le 31 décembre 1985, la quote-part de la Société au coût de ce programme correspond à 60 % des subventions octroyées par le Fonds de relance de la construction domiciliaire créé en vertu de la Loi visant à promouvoir la construction domiciliaire.

Autres programmes

Le coût de chacun des autres programmes est enregistré aux livres en autant que les demandes de subventions aient été approuvées par la Société ou son mandataire, le cas échéant, et que les paiements qui en découlent viennent à échéance avant la fin de l'exercice financier concerné.

f) Frais d'administration

Les sommes requises pour les frais d'administration sont prises à même les deniers accordés annuellement à cette fin par le Parlement; en vertu de la Loi nationale sur l'habitation, la Société canadienne d'hypothèques et de logement contribue en partie à ces frais. Les acquisitions de matériel et d'équipement sont imputées aux dépenses conformément aux conventions comptables du Gouvernement.

Le coût des avantages sociaux accordés aux employés de la Société de même que le coût du service téléphonique sont défrayés à même les crédits de certains ministères et ne sont pas présentés à l'état des résultats.

3. *Prêts et avances*

	1985	1984
Prêts hypothécaires — 6 7/8 % à 15 1/8 % remboursables par mensualités ou annuités	539 851	543 083
Prêts sans garantie hypothécaire — 6 7/8 % à 14,58 % remboursables par mensualités	14 406	14 523
Obligations — 6 7/8 % à 9 5/8 % remboursables par annuités	16 128	18 503
Avances	10 223	9 859
Intérêts courus	9 662	9 867
	590 270	**595 835**

4. *Immeubles d'habitation*

	1985	1984
Immeubles d'habitation parachevés	905 180	816 264
Propriétés acquises	58 453	49 714
	963 633	**865 978**
Amortissement cumulé	8 197*	4 068
	955 436	**861 910**
Immeubles d'habitation en construction	101 085	65 344
	1 056 521	**927 254**

5. *Emprunts*

	1985	1984
Gouvernement du Québec		
Obligations — 6 7/8 % à 15,98 % remboursables par versements annuels et semi-annuels sur des périodes n'excédant pas 50 ans et rachetables par anticipation	128 742	128 339
Avances	—	5 200
Intérêts courus	7 182	7 239
	135 924	**140 778**
Société canadienne d'hypothèques et de logement		
Obligations — 6 7/8 % à 11 % remboursables par versements annuels et semi-annuels sur des périodes n'excédant pas 50 ans et rachetables par anticipation	874 673	882 024
Emprunts hypothécaires — 3 1/2 % à 7 7/8 % remboursables par versements mensuels sur des périodes n'excédant pas 50 ans	1 963	2 074
Intérêts courus	49 928	50 274
	926 564	**934 372**

* Dans le cadre du processus de fermeture de la ville de Gagnon, la Société est autorisée à céder les immeubles qu'elle possède dans cette municipalité à la compagnie «Sidbec Normines inc.» pour la valeur nominale de 1,00 $. Au 31 décembre 1985, cette transaction n'avait pu être complétée.

La Société a procédé en 1985 au remboursement du principal des emprunts contractés à l'égard de ces immeubles créant ainsi un amortissement accéléré de 2 610 milliers de dollars équivalant à leur valeur comptable.

Autres

Obligations — 11 1/4 % à 16 1/4 % remboursables de 1986 à 1995 et assurées par la Société canadienne d'hypothèques et de logement	460 630	319 211
Emprunts à terme — 11 1/8 % à 14,58 % remboursables généralement par versements annuels échéant en 1989 et 1992	8 369	8 992
Financement temporaire — institutions financières		
Garanti par le gouvernement du Québec	—	105 799
Autres	125 435	24 569
Intérêts courus	23 434	19 725
	617 868	**478 296**
	1 680 356	**1 553 446**

Le montant des versements en capital à effectuer au cours des cinq prochains exercices sur les obligations, les emprunts hypothécaires et les emprunts à terme se détaille comme suit:

1986 - 7 688
1987 - 8 072
1988 - 8 383
1989 - 8 676
1990 - 9 092

6. Créditeurs

	1985	1984
Corvée-Habitation	17 643	20 314
Entrepreneurs et fournisseurs	14 287	15 558
Gouvernement du Québec	—	5 381
Bénéficiaires de subventions et divers	2 740	4 239
Retenues de garantie sur contrats de construction	3 126	3 123
	37 796	**48 615**

7. Virement au Fonds consolidé du revenu du gouvernement du Québec

La Société a approuvé, par voie de résolution, la remise de revenus de 4 256 milliers de dollars au gouvernement du Québec. Ces revenus sont constitués principalement des contributions de la Société canadienne d'hypothèques et de logement au financement du programme d'habitation à loyer modique et du programme de supplément au loyer.

8. *Coût et financement des programmes administrés par la Société*

Programmes	1985 Coûts	1985 Financement Gouvernement du Québec	1985 Financement S.C.H.L. *	1984 Coûts	1984 Financement Gouvernement du Québec	1984 Financement S.C.H.L. *
Habitation à loyer modique						
Immeubles des offices municipaux d'habitation	33 472	16 116	17 356	41 584	17 633	23 951
Immeubles d'habitation de la Société gérés par des mandataires	110 412	38 493	71 919	105 792	36 599	69 193
	143 884	**54 609**	**89 275**	**147 376**	**54 232**	**93 144**
Aide aux personnes						
Supplément au loyer	6 279	4 183	2 096	5 642	4 112	1 530
Corvée-Habitation	34 165	34 165	—	20 314	20 314	—
Aide à l'accession à la propriété résidentielle	31 814	31 814	—	33 290	33 290	—
Allocation logement en faveur des personnes âgées	16 280	16 280	—	6 843	6 843	—
Loi sur l'habitation familiale	1 435	1 435	—	1 506	1 506	—
Relogement temporaire des victimes de la mousse d'urée formaldéhyde	12	12	—	12	12	—
	89 985	**87 889**	**2 096**	**67 607**	**66 077**	**1 530**
Aide aux organismes communautaires et à la restauration						
Aide au logement populaire	10 710	10 710	—	10 572	10 572	—
Rénovation de territoires des municipalités	10	10	—	226	102	124
Encouragement québécois à la restauration résidentielle	27 355	27 355	—	14 480	14 480	—
Restauration des édifices résidentiels	—	—	—	141	141	—
Aide à la restauration résidentielle	25 944	25 944	—	13 916	13 916	—
Acquisition et aménagement des terrains Angus	300	300	—	300	300	—
	64 319	**64 319**	**—**	**39 635**	**39 511**	**124**
Coût des programmes	298 188	206 817	91 371	254 618	159 820	94 798
Frais d'administration (note 9)	21 892	21 734	158	19 012	18 851	161
		228 551	**91 529**		**178 671**	**94 959**
Coût total des programmes	**320 080**	**320 080**		**273 630**	**273 630**	

* Société canadienne d'hypothèques et de logement

9. Frais d'administration

	1985	1984
Traitements et autres rémunérations	15 883	14 887
Services de transport et de communication	1 152	1 303
Services professionnels, administratifs et autres	3 273	2 739
Entretien et réparations	183	69
Loyers	1 651	126
Fournitures et approvisionnements	734	835
Matériel et équipement	377	226
Subventions diverses	259	147
Autres dépenses	38	15
	23 550	**20 347**
Moins:		
Frais imputés au coût de construction des immeubles d'habitation	1 543	1 212
Frais d'administration imputés à la Société de gestion immobilière SHQ	115	123
	21 892	**19 012**

10. Rentrées nettes générées par l'exploitation

	1985	1984
Revenu net de l'exercice	4 428	1 359
Amortissement des immeubles d'habitation	4 129	1 368
Perte sur aliénation d'actif	-	4 355
Fonds générés par les opérations	8 557	7 082
Diminution (augmentation) des créances	8 872	(4 195)
Augmentation (diminution) des créditeurs	(10 819)	13 409
Rentrées nettes générées par l'exploitation	**6 610**	**16 296**

11. Société de gestion immobilière SHQ

La Société d'habitation du Québec a confié à la Société de gestion immobilière SHQ le mandat d'administrer certains de ses immeubles. Le budget d'exploitation net alloué à ce mandataire pour le présent exercice financier se chiffre à 3,8 millions de dollars. Le financement est assuré par la Société canadienne d'hypothèques et de logement pour un montant de 2,5 millions et par le gouvernement du Québec pour un montant de 1,3 million. Ces données financières sont incluses à l'état des résultats de la Société d'habitation du Québec.

12. Engagements

Les engagements de la Société envers les entrepreneurs pour les travaux à effectuer sur des immeubles d'habitation en construction s'élevaient à 51 millions de dollars au 31 décembre 1985 (1984: 54 millions).

13. Chiffres comparatifs

Certains chiffres comparatifs de 1984 ont été reclassés afin de les rendre conformes à la présentation adoptée en 1985.